



MULTIFAMILIARES LAGO TIMIZA II ETAPA
INTERVENTORÍA

Tanque de almacenamiento de agua potable No. 1
Documento para convocatoria privada

Dato	Condición
Contratante	Multifamiliares Lago Timiza II Etapa P.H.
Objeto resumido	Ejercer control técnico, administrativo y económico sobre la rehabilitación del tanque No. 1.
Modalidad	Convocatoria privada - contrato de prestación de servicios profesionales / interventoría técnica, según naturaleza del proponente.
Visita técnica	OBLIGATORIA.
Fecha del documento	2 de septiembre de 2026
Presupuesto	El valor de la interventoría será determinado a partir de las ofertas económicas recibidas para el alcance mínimo obligatorio establecido en los presentes Términos de Referencia. No se establece en esta etapa un valor máximo específico de interventoría.

PRIORIDAD DE LA INTERVENTORÍA Y ORDEN DEL PROCESO

La contratación de la interventoría tendrá carácter prioritario y previo a la publicación definitiva de la convocatoria de obra.

De los recursos hasta por \$35.000.000 autorizados por la Asamblea General para el proyecto, se reservará en primer lugar el valor correspondiente a la interventoría asociada a la rehabilitación del tanque No. 1. Una vez seleccionado el interventor y establecido el valor de su contrato, el saldo restante de dichos recursos, junto con los recursos complementarios del presupuesto ordinario debidamente autorizados y soportados, permitirá determinar el presupuesto máximo disponible para la ejecución de la obra.

1. OBJETO

Contratar un profesional o firma independiente para ejercer la interventoría técnica, administrativa y económica de las obras de rehabilitación del tanque de almacenamiento de agua potable No. 1, incluyendo la revisión técnica final de los Términos de Referencia de la obra, sus cantidades base, especificaciones y documentos técnicos asociados antes de su publicación definitiva, así como el seguimiento a las cantidades ejecutadas, calidad de materiales, procedimientos constructivos, sistema hidráulico interno del tanque, prueba de estanqueidad, recibo y cierre de la obra, sin facultad para modificar por sí sola las condiciones previamente aprobadas por el Consejo de Administración.

2. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN

La copropiedad adelantará la rehabilitación del tanque de almacenamiento de agua potable No. 1. Teniendo en cuenta la naturaleza técnica de las actividades, la necesidad de controlar materiales, cantidades, procedimientos constructivos, cumplimiento de especificaciones, prueba de estanqueidad y recibo final, se requiere contar con una interventoría técnica, administrativa y económica independiente durante la ejecución de la obra.

3. INDEPENDENCIA Y NATURALEZA DEL SERVICIO

La interventoría deberá ser independiente del contratista de obra, sus socios, empleados y proveedores principales. No podrá existir conflicto de interés que afecte la imparcialidad de sus conceptos. La interventoría no sustituye las obligaciones del contratista como empleador ni asume la ejecución material de la obra.

4. ALCANCE MÍNIMO DE LA INTERVENTORÍA

Contratar un profesional o firma independiente para ejercer la interventoría técnica, administrativa y económica de las obras de rehabilitación del tanque de almacenamiento de agua potable No. 1, incluyendo el seguimiento a las reparaciones, impermeabilización, intervención del sistema hidráulico ubicado al interior del tanque, cantidades ejecutadas, calidad de materiales, procedimientos constructivos, seguridad documental, prueba de estanqueidad, recibo y cierre de la obra.

1. Revisar la oferta seleccionada de obra, APU, cronograma, metodología, materiales y documentos de inicio.
2. Realizar una verificación inicial de las cantidades base y dejar constancia de cualquier diferencia relevante antes de autorizar actividades medibles.
3. Revisar y aprobar técnicamente las fichas y soportes de los materiales propuestos, con especial atención a compatibilidad con agua potable y condiciones de humedad.
4. Verificar que el sistema de tratamiento de grietas sea técnicamente coherente con la condición observada y con la ficha del fabricante.

La presente interventoría se circunscribe a las actividades correspondientes a la rehabilitación del tanque No. 1 y al sistema hidráulico ubicado en su interior. No comprende el seguimiento al diagnóstico, mantenimiento, reparación o reposición de la motobomba, por no hacer parte del alcance de la obra objeto de esta interventoría.

5. Verificar la reparación de concreto, tratamiento del acero expuesto y las actividades ejecutadas sobre el sistema hidráulico ubicado al interior del tanque, incluyendo tuberías, válvulas, accesorios, soportes y anclajes intervenidos.
6. Medir, registrar y certificar cantidades realmente ejecutadas para actas de pago.
7. Controlar aplicación del sistema impermeabilizante: material, lote, consumo, capas, tiempos de curado y continuidad.
8. Verificar documentalmente el cumplimiento de requisitos de SST y trabajo en espacios confinados; advertir y reportar condiciones de incumplimiento.

9. Presenciar el llenado y la prueba de estanqueidad de mínimo 72 horas y documentar los resultados.
10. Verificar limpieza, desinfección, funcionamiento de los elementos intervenidos y entrega documental.
11. Emitir concepto técnico previo a pagos y concepto final de recibo o no recibo de la obra.

5. HITOS MÍNIMOS DE PRESENCIA EN CAMPO

La contratación se estructura con dedicación parcial y presencia obligatoria en hitos críticos, no como residencia permanente de jornada completa. El oferente deberá incluir en su valor global, como mínimo, las siguientes visitas presenciales:

Si la duración o condiciones reales exigen visitas adicionales para cumplir adecuadamente el objeto, el proponente deberá indicarlo en su metodología y valor. Las visitas necesarias por una deficiencia de seguimiento imputable al interventor no generarán cobro adicional.

Hito	Momento	Control mínimo
1	Visita técnica / revisión inicial	Condición actual, cantidades, accesos y documentos base.
2	Acta de inicio y replanteo	Cronograma, materiales, metodología y cantidades iniciales.
3	Preparación de grietas y superficies	Verificación previa a trabajos que puedan quedar ocultos.
4	Tratamiento de grietas y reparación de concreto	Control del procedimiento y materiales.
5	Inicio de impermeabilización	Verificación de soporte, material, consumo y primera capa.
6	Control intermedio / capa posterior	Continuidad, curado y cantidades.
7	Revisión previa al llenado	Cierre de reparaciones y condiciones para prueba.
8	Verificación de condiciones previas	Llenado gradual, nivel inicial y registro de inicio.
9	Cierre de prueba y recibo	Verificación después de mínimo 72 horas, control del nivel, inspección de filtraciones, resultado de prueba y concepto de recibo.

6. ENTREGABLES

1. Informe inicial de revisión de propuesta, cantidades, metodología, cronograma y materiales.
2. Acta o registro técnico de cada hito, con fotografías y observaciones.
3. Cuadro actualizado de cantidades ejecutadas y balance económico de obra.
4. Concepto sobre cada acta de pago del contratista.
5. Registro de no conformidades, requerimientos y evidencias de corrección.
6. Acta y registro de la prueba de estanqueidad.
7. Informe final con balance de cantidades, estado de garantías, concepto de recibo y recomendaciones de mantenimiento.
8. Inventario o relación de los elementos del sistema hidráulico interno intervenidos, reparados o reemplazados, con registro fotográfico y soporte de cantidades.

7. PERFIL MÍNIMO DEL PROPONENTE

1. Ingeniero civil con matrícula profesional vigente y certificado de vigencia y antecedentes disciplinarios del COPNIA.
2. Experiencia profesional mínima de tres (3) años contados a partir de la expedición de la matrícula profesional.
3. Acreditar mínimo dos (2) contratos o experiencias relacionadas con interventoría, supervisión, consultoría técnica, diagnóstico o control técnico de obras de reparación, rehabilitación o impermeabilización de estructuras de concreto, debiendo corresponder al menos tres (3) tanques, depósitos, piscinas o estructuras hidráulicas comparables.
4. No tener conflicto de interés con los oferentes o contratista de obra.
5. Mantener afiliación y pago al Sistema de Seguridad Social Integral durante el contrato.

8. VISITA TÉCNICA OBLIGATORIA

La visita técnica constituye requisito habilitante y se realizará en la fecha y hora establecidas en el numeral 18 – Cronograma del Proceso. Durante la visita, el interesado deberá conocer las condiciones del tanque, accesos, alcance y condiciones visibles necesarias para dimensionar la dedicación, número de visitas y desplazamientos requeridos. El interesado deberá registrarse y suscribir el certificado de asistencia correspondiente.

9. CONTENIDO MÍNIMO DE LA PROPUESTA

1. Carta de presentación y aceptación de estos términos.
2. Certificado de visita técnica.
3. Hoja de vida del profesional responsable y matrícula vigente.
4. Soportes de experiencia específica.
5. Metodología de interventoría y plan de visitas/hitos.
6. Disponibilidad y tiempo de respuesta ante actividades críticas.
7. Valor global total, discriminando honorarios, desplazamientos, apoyos, impuestos y demás costos.
8. Forma de facturación y régimen tributario aplicable.



MULTIFAMILIARES LAGO TIMIZA II ETAPA
INTERVENTORÍA

9. Declaración de independencia y ausencia de conflicto de interés.

9.1. FORMA Y MEDIO DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS

Las propuestas deberán presentarse exclusivamente por medio electrónico, mediante correo electrónico dirigido simultáneamente a las siguientes direcciones:

Correo Administración: **mlagotimiza2@gmail.com**

Correo Consejo de Administración: **lagotimizaconsejo@gmail.com**

Asunto del correo:

PROPUESTA INTERVENTORÍA TANQUE No. 1 – [NOMBRE DEL PROPONENTE]

1. La propuesta deberá remitirse con la totalidad de los documentos exigidos en los presentes Términos de Referencia, preferiblemente en formato PDF, debidamente identificados.
2. No se recibirán ni serán objeto de evaluación propuestas presentadas en medio físico, entregadas personalmente en la oficina de Administración, porterías o cualquier otro lugar de la copropiedad.
3. Asimismo, no serán aceptadas ni evaluadas las propuestas recibidas con posterioridad a la fecha y hora establecidas para el cierre del proceso, independientemente de la causa que origine su envío tardío.
4. Para efectos de determinar la oportunidad de la presentación, se tendrá como válida la fecha y hora de recepción registrada en el correo electrónico de la copropiedad y del consejo de administración.
5. La remisión de la propuesta a una dirección diferente de las señaladas en este numeral no se entenderá como presentación válida dentro del proceso.

10. PRESUPUESTO Y REGLA ECONÓMICA

La propuesta económica de interventoría deberá presentarse a valor global, incluyendo la totalidad de honorarios profesionales, visitas, desplazamientos, revisión documental, elaboración de informes, seguimiento técnico, acompañamiento a la prueba de estanqueidad, cierre, impuestos y demás costos necesarios para el cumplimiento integral del objeto contractual.

El valor de la interventoría será determinado a partir de las propuestas económicas recibidas para el alcance mínimo obligatorio establecido en estos Términos de Referencia. No se establece en esta etapa un presupuesto máximo específico de interventoría.

La presentación de una propuesta no obliga a la copropiedad a seleccionarla. La copropiedad podrá abstenerse de adjudicar cuando los valores recibidos resulten incompatibles con los recursos disponibles para la ejecución integral del proyecto.

Una vez seleccionado el interventor, el valor correspondiente a la interventoría será reservado prioritariamente de los recursos disponibles. El saldo resultante será tenido en cuenta para determinar posteriormente el presupuesto máximo disponible para la obra.

11. CRITERIOS DE EVALUACIÓN Y PONDERACIÓN

Factor	Puntaje	Criterio
Requisitos habilitantes	Habilitante	Cumple / No cumple.
Experiencia específica	35 puntos	Pertinencia de experiencias en tanques/estructuras hidráulicas.
Oferta económica global	45 puntos	Comparación entre propuestas técnicamente habilitadas.
Disponibilidad / tiempo de respuesta	20 puntos	Capacidad de atender hitos críticos y contingencias técnicas.

Experiencia específica – 35 puntos

Dos (2) experiencias acreditadas: 20 puntos.

Tres (3) experiencias acreditadas: 27,5 puntos.

Cuatro (4) o más experiencias acreditadas: 35 puntos.

Oferta económica – 45 puntos

La oferta económica de menor valor entre las propuestas habilitadas obtendrá 45 puntos.

Las demás se evaluarán mediante:

Puntaje económico = (Menor valor global habilitado / Valor global de la oferta evaluada) × 45

Disponibilidad / tiempo de respuesta – 20 puntos, si necesitamos definir todavía la tabla de horas. No dejaría esos 20 puntos a criterio libre.

12. PLAZO DEL CONTRATO

El plazo de la interventoría iniciará a partir de la suscripción del acta de inicio del contrato de interventoría y comprenderá la revisión técnica precontractual de los Términos de Referencia de la obra, el acompañamiento durante la ejecución de la obra, la prueba de estanqueidad, el recibo final, el cierre documental y la entrega del informe final.

El plazo estará vinculado al desarrollo efectivo del proyecto, sin que ello implique residencia permanente del interventor.

El valor ofertado deberá contemplar la dedicación y las visitas necesarias para el cumplimiento integral del objeto hasta el recibo final de la obra. Ninguna visita, desplazamiento, informe o actividad adicional generará automáticamente un mayor valor contractual. Cualquier reconocimiento económico adicional deberá estar previamente justificado, contar con autorización escrita de la copropiedad y estar respaldado por la correspondiente disponibilidad de recursos.

Las actividades adicionales originadas en deficiencias, omisiones o falta de seguimiento atribuibles al interventor serán asumidas por este sin costo adicional para la copropiedad.

13. FORMA DE PAGO

- * **15 %** contra entrega y aprobación del informe inicial, que deberá incluir la revisión técnica de los Términos de Referencia definitivos de la obra, sus cantidades base, especificaciones y documentos técnicos asociados.
- * **65 %** distribuido contra hitos efectivamente cumplidos e informes aprobados durante la ejecución.
- * **20 %** contra prueba de estanqueidad satisfactoria, informe final, balance económico y concepto favorable de recibo.

14. FACULTADES Y LÍMITES DE LA INTERVENTORÍA

1. Rechazar técnicamente materiales o procedimientos que no cumplan lo exigido, dejando soporte escrito.
2. Solicitar correcciones antes de autorizar el cubrimiento de trabajos ocultos.
3. No certificar cantidades no ejecutadas, no medidas o no conformes.
4. Recomendar a la Administración la suspensión de una actividad por riesgo técnico, incumplimiento o condición insegura; la decisión contractual corresponderá a la Administración, sin perjuicio de las obligaciones inmediatas de seguridad del empleador/contratista.
5. Solicitar fichas, lotes, soportes de consumo, registros fotográficos y documentos necesarios para verificar calidad.
6. Emitir concepto técnico previo a pagos, recibo y puesta en servicio.
7. No modificar por sí sola el objeto, valor o plazo contractual ni ordenar mayores cantidades que impliquen superar los recursos disponibles sin autorización escrita de la Administración.

15. GARANTÍAS Y PÓLIZAS OBLIGATORIAS

Amparo	Cobertura	Vigencia
Cumplimiento	20 % del valor del contrato	Plazo contractual + 6 meses.
Calidad del servicio	20 % del valor del contrato	Plazo contractual + 24 meses.
Salarios y prestaciones	5 % del valor del contrato	del valor del contrato, cuando aplique – plazo contractual + tres (3) años.
Responsabilidad civil profesional, incluidos errores y omisiones.	20% del valor del contrato, sin que la cobertura se inferior a (20) SMMLV	Plazo contractual + 24 meses.

16. SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO

La interventoría verificará que el contratista tenga los documentos y controles exigibles para actividades en espacio confinado y SST, pero no asumirá la responsabilidad propia del contratista como empleador. La referencia normativa incluye la Resolución 0491 de 2020,

modificada por la Resolución 2605 de 2020, y el Decreto 1072 de 2015, sin perjuicio de las normas vigentes que los modifiquen o sustituyan. Cuando el interventor o personal a su cargo deba ingresar al interior del tanque, será responsable del cumplimiento de los requisitos de Seguridad y Salud en el Trabajo y trabajo en espacios confinados aplicables a su propio personal, sin trasladar dicha responsabilidad a la copropiedad.

17. CAUSALES DE RECHAZO

- 1.No asistir a la visita técnica obligatoria.
- 2.No acreditar matrícula profesional vigente o experiencia mínima.
- 3.Tener conflicto de interés con un oferente o contratista de obra.
- 4.No presentar metodología, plan de visitas o valor global completo.
- 5.Presentar información falsa o no subsanada dentro del término otorgado.

18. CRONOGRAMA DEL PROCESO

Actividad	Momento sugerido	Responsable
Publicación de términos	2 de septiembre de 2026	Administración
Visita técnica obligatoria	2,3,4, 7,8,9 de septiembre de 2026; de 11:00 am a 2:30pm	Administración / interesados
Preguntas	Desde la publicación hasta el 9 de septiembre 2026 hasta las 2:30 pm	Interesados
Respuestas / adenda si aplica	Hasta el 11 de septiembre 2026 – 3:00 pm	Administración
Cierre y recepción de propuestas	15 de septiembre de 2026 – 5:00 pm	Administración/ Consejo
Evaluación	16 y 17 de septiembre de 2026	Administración / Consejo
Selección	18 de septiembre de 2026	Consejo / Administración

IMPORTANTE: Las propuestas se recibirán únicamente por correo electrónico en las direcciones establecidas en el numeral **9.1 de estos Términos de Referencia**. No se recibirán propuestas físicas ni propuestas enviadas después de la fecha y hora establecidas para el cierre.

19. MARCO NORMATIVO Y TÉCNICO DE REFERENCIA

La interventoría deberá verificar que la ejecución de la obra se adelante conforme a la normativa colombiana vigente que resulte aplicable, incluyendo las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan, especialmente:

1. Ley 675 de 2001, régimen de propiedad horizontal, en lo relacionado con la administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes de la copropiedad.
2. Ley 842 de 2003, en lo relacionado con el ejercicio de la ingeniería, responsabilidad y matrícula profesionales.
3. Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS, adoptado mediante la Resolución 0330 de 2017, modificada por la Resolución 0799 de 2021, junto con la Resolución 0908 de 2021, en aquello que resulte técnicamente aplicable a la intervención del tanque.
4. Decreto 1575 de 2007 y Resolución 2115 de 2007, relacionados con la protección, control y calidad del agua para consumo humano, particularmente en lo referente a limpieza, desinfección y puesta en servicio del tanque.
5. Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente – NSR-10, adoptado mediante el Decreto 926 de 2010 y sus modificaciones, en aquellos aspectos que resulten aplicables a la reparación de elementos de concreto existentes.
6. Resolución 0491 de 2020 del Ministerio del Trabajo, modificada por la Resolución 2605 de 2020, y demás disposiciones aplicables al trabajo seguro en espacios confinados.
7. Resolución 4272 de 2021 del Ministerio del Trabajo, cuando las actividades desarrolladas impliquen trabajo en alturas.
8. Decreto 1072 de 2015 y demás normas vigentes relacionadas con el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo – SG-SST.
9. Resolución 0501 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, únicamente cuando durante la obra resulte necesaria la sustitución o instalación de tuberías, ductos o accesorios sujetos a sus requisitos técnicos.
10. Reglamento de Propiedad Horizontal de Multifamiliares Lago Timiza II Etapa P.H., decisiones de la Asamblea General y del Consejo de Administración adoptadas dentro de sus respectivas competencias, Términos de Referencia de la obra, Términos de Referencia de la interventoría, anexos, adendas y documentos contractuales aplicables.

19.1. DOCUMENTOS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO

La interventoría deberá verificar el cumplimiento de:

1. Las fichas técnicas y procedimientos de aplicación de los materiales aprobados.
2. Las recomendaciones del fabricante sobre preparación de superficies, dosificación, consumo, aplicación, curado y puesta en servicio.
3. Los certificados de aptitud de los materiales destinados a estar en contacto con agua potable, cuando corresponda.
4. La metodología técnica aprobada para la ejecución de la obra.
5. Los Términos de Referencia definitivos de la obra, sus anexos, adendas y contrato.
6. Las demás especificaciones técnicas que formen parte integral del proceso contractual.