

Gran Reserva de Valdivia PH

CONJUNTO RESIDENCIAL GRAN RESERVA DE VALDIVIA P.H.

Carrera 70B # 24D-22, Bogotá D.C.

TÉRMINOS DE REFERENCIA

INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA AL CONTRATO DE OBRA DE MANTENIMIENTO DE FACHADAS Y TERRAZAS

Convocatoria Privada de Interventoría No. 002-2026

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Objeto

El presente proceso tiene por objeto seleccionar a la persona jurídica que prestará el servicio de interventoría técnica, administrativa y financiera al contrato de obra No. 001-2026, cuyo objeto es el mantenimiento de fachadas y terrazas de las cuatro (4) torres y zonas comunes del Conjunto Residencial Gran Reserva de Valdivia P.H., ubicado en la carrera 70B No. 24D-22 de Bogotá D. C. La interventoría deberá verificar la calidad, oportunidad, seguridad, ejecución presupuestal y cumplimiento de las obligaciones del contratista de obra, hasta el recibo y la liquidación de los contratos.

1.2 Naturaleza jurídica del proceso

La naturaleza jurídica del Conjunto es de derecho privado. En consecuencia, el presente proceso de selección y el contrato se rigen por el régimen civil y comercial ordinario, por la Ley 675 de 2001 (régimen de propiedad horizontal), por el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto y por las decisiones del Consejo de Administración y la Asamblea General.

1.3 Relación con el contrato de obra objeto de vigilancia

Obra vigilada: contrato de mantenimiento de fachadas y terrazas del Conjunto Residencial Gran Reserva de Valdivia P.H.

Plazo de ejecución de la obra: ciento cuarenta (140) días hábiles, contados a partir de la aprobación de las garantías y la suscripción del acta de inicio, de conformidad con el contrato de obra.

Sistema de contratación de la obra: contrato a precio global fijo, sin fórmula de reajuste, de acuerdo con el contrato de obra.

Forma de pago de la obra: anticipo del treinta por ciento (30%), pagos parciales mensuales hasta completar el sesenta por ciento (60%) y retención de garantía del diez por ciento (10%), pagadera un mes después de la suscripción del acta de liquidación.

Origen de los recursos: cuota extraordinaria recaudada específicamente para esta obra, lo que exige una interventoría que garantice el uso eficiente y transparente de dichos recursos frente a la Asamblea de Copropietarios.

Aclaración: las condiciones de pago descritas en este numeral corresponden al contrato de obra y se transcriben únicamente como información del contrato que será vigilado. No son aplicables al contrato de interventoría, cuya forma de pago se regula en el numeral 1.7.

Gran Reserva de Valdivia PH

1.4 Participantes y requisitos de habilitación

Podrán participar personas jurídicas legalmente constituidas, con antelación mínima de tres (3) años a la fecha de apertura de esta convocatoria. No se aceptarán consorcios ni uniones temporales. El oferente deberá contar con matrícula profesional vigente en ingeniería civil o arquitectura, o contar dentro de su equipo de trabajo con un profesional matriculado que suscriba la propuesta y actúe como interventor responsable.

No podrá participar, ni ser adjudicatario, quien tenga vínculo societario, familiar (hasta el segundo grado de consanguinidad o primero de afinidad) o laboral con el contratista de obra, con los miembros del Consejo de Administración, el Administrador o el Revisor Fiscal del Conjunto, con el fin de garantizar la independencia y objetividad de la interventoría.

El objeto social del oferente deberá incluir la interventoría, la consultoría o la supervisión técnica de obras civiles o de arquitectura, lo cual se acreditará con el certificado de existencia y representación legal.

1.5 Cronograma del proceso de selección

La selección del interventor debe quedar perfeccionada antes de la firma del acta de inicio de la obra, de manera que el interventor participe desde la revisión de las garantías y del programa de inversión del anticipo.

El cronograma del proceso de selección será el siguiente. La visita técnica se programará y comunicará oportunamente a los oferentes. Las fechas indicadas deberán respetarse y cualquier modificación será comunicada por los canales oficiales.

Actividad	Fecha	Observación
Publicación y entrega de términos de referencia de interventoría	27 de octubre de 2026	
Visita técnica	Por definir	Se informará oportunamente a los oferentes.
Cierre de recepción de preguntas y consultas	29 de octubre de 2026	convocatoriavaldiviaph2026@gmail.com
Publicación de respuestas oficiales	30 de octubre de 2026	Las respuestas oficiales integran los términos de referencia.
Cierre de radicación de ofertas técnica y económica	3 de noviembre de 2026, 6:00 p. m.	Carrera 70B No. 24D-22, Bogotá D. C.
Evaluación de requisitos habilitantes, técnicos y financieros	Del 4 al 6 de noviembre de 2026	Consultoría / Comité de Obra
Entrevista y sustentación ante el Consejo de Administración	9 de noviembre de 2026	

Carrera 70B # 24D - 22, Ciudad Salitre – Bogotá

Gran Reserva de Valdivia PH

Informe de evaluación y recomendación de adjudicación	10 de noviembre de 2026	Consejo de Administración
Adjudicación y notificación al interventor seleccionado	11 de noviembre de 2026	
Firma del contrato de interventoría y constitución de garantías	13 de noviembre de 2026	Debe quedar perfeccionado antes del acta de inicio de la obra.

1.6 Plazo de ejecución del contrato de interventoría

El plazo de ejecución será igual al plazo de la obra vigilada, ciento cuarenta (140) días hábiles, adicionado en un (1) mes calendario para el acompañamiento en la etapa de recibo final y liquidación de ambos contratos. Las obligaciones relacionadas con garantías, reclamaciones y responsabilidades sobrevivirán por el tiempo que corresponda según el contrato y las pólizas.

Efecto de la suspensión o prórroga de la obra

El plazo del contrato de interventoría se entenderá extendido automáticamente en la misma medida en que se extienda el plazo del contrato de obra, sin necesidad de otrosí, y en tal caso se aplicarán las siguientes reglas:

Cuando la extensión obedezca a causas imputables al contratista de obra, el mayor valor de la interventoría será descontado de los pagos pendientes a dicho contratista o cubierto con la efectividad de la cláusula penal, sin costo para la copropiedad.

Cuando la extensión obedezca a decisión de la copropiedad o a eventos de fuerza mayor acreditados, se reconocerá al interventor un valor mensual equivalente a la doceava parte del componente fijo por dedicación, previa aprobación del Consejo de Administración.

Durante los períodos de suspensión de la obra, el interventor mantendrá únicamente las obligaciones de custodia documental y de verificación periódica del estado de la obra, y percibirá el cincuenta por ciento (50%) del valor mensual del componente fijo.

1.7 Valor estimado y forma de pago

Estructura de la oferta económica. Los oferentes presentarán su oferta económica en valor absoluto, expresada en pesos colombianos e IVA incluido, con el fin de que las propuestas resulten comparables entre sí y pueda aplicarse la fórmula del numeral 5.3. No se admitirán ofertas expresadas como porcentaje del valor del contrato de obra.

Dato económico	Valor / regla
Valor adjudicado del contrato de obra, IVA incluido	\$ 1.700.151.466
Techo de interventoría	Hasta el diez por ciento (10%) del valor del contrato de obra, IVA incluido
Valor máximo de referencia de interventoría	\$1.700.151.466
Oferta del proponente	Valor total fijo, en pesos colombianos, IVA incluido
Fórmula del porcentaje ofertado	$(\text{Valor total ofertado de interventoría} \div \text{valor adjudicado del contrato de obra}) \times 100$

Gran Reserva de Valdivia PH

En todo caso, el valor del contrato de interventoría no excederá el diez por ciento (10%) del valor del contrato de obra, IVA incluido. El valor definitivo se someterá a la disponibilidad de recursos aprobada por la Asamblea o el Consejo de Administración.

La forma de pago se estructura en tres componentes:

Componente	Porcentaje del contrato	Condición de pago
Dedicación y disponibilidad del equipo	30%	Cuotas mensuales contra evidencia de prestación efectiva del servicio, informes y visitas.
Pagos asociados al avance de obra	60%	Pagos parciales según el avance físico certificado y contra presentación y aprobación del informe mensual integral.
Recibo final y liquidación	10%	5% contra el acta de recibo final de la obra y terminación del contrato de interventoría; 5% contra la liquidación de ambos contratos.

Ningún pago procederá sin factura o documento equivalente, informe exigible, evidencia de visitas y dedicación, verificación de seguridad social del personal cuando aplique, aprobación de la Administración y revisión de las retenciones contractuales. El interventor no podrá certificar cantidades ni avances no ejecutados.

2. ALCANCE Y OBLIGACIONES DEL INTERVENTOR

2.1 Obligaciones generales

Suscribir oportunamente, junto con el contratista de obra, el acta de inicio, las actas parciales y el acta de liquidación del contrato de obra.

Entregar a la Administración y al Comité de Obra los informes, bitácoras y demás documentos elaborados en cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Mantener estricta reserva y confidencialidad sobre la información conocida con ocasión del contrato.

Responder de manera exclusiva por el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal vinculado a la ejecución de la interventoría, y acreditar mensualmente el pago de sus aportes al Sistema de Seguridad Social Integral.

Mantener actualizadas las garantías constituidas para el cumplimiento del contrato durante toda su vigencia, incluidas eventuales modificaciones en valor o plazo.

Abrir y mantener en obra la bitácora del proyecto, foliada y suscrita por el residente de interventoría y el residente del contratista de obra, en la cual se consignarán diariamente las actividades ejecutadas, el personal en obra, las condiciones climáticas, las instrucciones impartidas y las observaciones de calidad y seguridad. La bitácora constituirá medio de prueba de lo ocurrido durante la ejecución.

Entregar al Conjunto, como condición para el pago final, la totalidad de los informes, memorias, registros fotográficos y filmicos, bitácoras y demás documentos producidos durante la interventoría. Dicha documentación es de propiedad exclusiva del Conjunto Residencial Gran

Gran Reserva de Valdivia PH

Reserva de Valdivia P.H.

Abstenerse de ceder total o parcialmente el contrato de interventoría, y de subcontratar cualquiera de sus obligaciones, sin autorización previa y escrita del Consejo de Administración

2.2 Control técnico y calidad

Verificar el cumplimiento de las especificaciones técnicas, planos y del estudio técnico que sustentó el proceso de obra.

Revisar, verificar y aprobar el plan de trabajo, el cronograma detallado y la metodología constructiva presentados por el contratista de obra. Presenciar y aprobar por escrito la prueba piloto que corresponda, antes de autorizar su extensión a las demás áreas; conservar acta y registro fotográfico.

Verificar que el personal mínimo exigido al contratista de obra (director, residente y coordinador de trabajo en alturas) se encuentre efectivamente vinculado, acreditado y dedicado en los porcentajes exigidos.

Revisar y aprobar el plan de gestión de recursos hídricos y energéticos, el plan de retiro e instalación de cortavientos, y el plan de limpieza de fachadas y vidrios exigidos en los términos de referencia de la obra.

Constatar el cumplimiento de la normativa de seguridad en trabajo en alturas (Resolución 4272 de 2021, o aquella que la modifique, adicione, sustituya o derogue, en armonía con el Decreto 1072 de 2015 y la Resolución 0312 de 2019) y de las condiciones de seguridad industrial durante la ejecución de los trabajos.

Garantizar la presencia efectiva del residente de interventoría en los frentes de obra, mediante visitas periódicas cuya frecuencia se documentará en el informe mensual. Exigir al contratista de obra la corrección de trabajos defectuosos, la reposición de materiales que no cumplan con lo especificado y la adopción de medidas de seguridad y protección de zonas comunes y privadas.

Control de calidad de materiales y procedimientos

El resultado de una intervención de fachadas depende de variables que no son verificables una vez ejecutada la obra. En consecuencia, el interventor deberá:

Exigir, verificar y archivar las fichas técnicas y los certificados de calidad de cada lote de material ingresado a la obra, garantizando la trazabilidad entre el producto especificado en el presupuesto, el efectivamente comprado y el aplicado en cada frente.

Presenciar y aprobar por escrito la prueba piloto exigida al contratista de obra, como condición previa a la autorización de su escalamiento a la totalidad de las fachadas. La aprobación se consignará en acta suscrita con el contratista y el Comité de Obra, e incluirá registro fotográfico del sector de muestra.

Verificar en campo y dejar constancia en bitácora de las dosificaciones de mortero de emboquillado, la dilución y densidad de aplicación del hidrófugo, el número de capas aplicadas y el respeto de los tiempos de secado entre ellas, el tipo de silicona y el espesor del cordón, y la preparación de superficie previa a imprimante y pintura.

Rechazar el ingreso a obra de materiales que no correspondan a los especificados o que no cuenten con su respectiva ficha técnica, y condicionar la aprobación de cada acta parcial a la existencia completa de estos registros.

Gestión de la relación con residentes y copropietarios

La obra se ejecuta sobre un conjunto habitado, con intervención de bienes comunes y afectación directa de bienes privados, e incluye el retiro e instalación de los vidrios de cortavientos de los balcones. En consecuencia, el interventor deberá:

Suscribir y validar, antes del inicio de los trabajos, el acta de vecindad exigida al contratista de obra, verificando que el registro fotográfico y fílmico cubra el estado inicial de fachadas,

Gran Reserva de Valdivia PH

balcones, terrazas, ventanería, zonas comunes y bienes privados visibles desde fachada de las cuatro torres.

Administrar un registro consolidado de reclamaciones de residentes y copropietarios, con radicación, responsable y plazo de respuesta no superior a cinco (5) días hábiles.

Conceptuar técnicamente, en cada reclamación, sobre la imputabilidad del daño al contratista de obra, tomando como referencia el acta de vecindad, y verificar la reparación o reposición efectiva antes de autorizar el acta parcial del período correspondiente.

Verificar el cumplimiento del plan de manejo de residentes y bienes comunes, de los horarios autorizados de trabajo y de las medidas de protección de fachadas, ventanería, jardines, mobiliario y vehículos.

2.3 Obligaciones administrativas y financieras

Revisar, verificar y aprobar el programa de inversión del anticipo como requisito previo al desembolso del anticipo al contratista de obra. Sin concepto favorable del interventor no procederá el giro.

Revisar y aprobar los análisis de precios unitarios (APU) y el análisis del AIU presentados por el contratista de obra.

Revisar, verificar y aprobar las actas parciales mensuales, las memorias de cálculo de cantidades de obra y los soportes de pago de seguridad social y parafiscales, como condición previa a cada desembolso.

Controlar que el porcentaje de ejecución financiera guarde correspondencia razonable con el porcentaje de avance físico certificado.

Administrar y controlar la provisión por riesgo técnico equivalente al 1,5% del área de cortavientos objeto de desmonte y reinstalación, mediante un registro individual de cada vidrio afectado que consigne fecha, ubicación, causa y concepto de imputabilidad. El saldo no ejecutado de esta provisión se descontará del valor final del contrato de obra en el acta de liquidación.

Cuantificar y conceptuar sobre el ajuste del valor del contrato de obra cuando la copropiedad ejerza la facultad de no ejecutar determinados capítulos del presupuesto, así como sobre la fijación de precios para ítems no previstos, los cuales requerirán aprobación previa y escrita del Consejo de Administración.

2.4 Obligaciones jurídicas y contractuales

Verificar la vigencia y suficiencia de las garantías o pólizas constituidas por el contratista de obra durante toda la ejecución del contrato.

Conceptuar sobre la viabilidad técnica, financiera y jurídica de solicitudes de modificación, suspensión o prórroga del contrato de obra, previa justificación del contratista.

Elaborar y suscribir conjuntamente con el contratista de obra las actas de inicio, suspensión, reinicio, recibo final y liquidación, así como las demás que demande la correcta ejecución del contrato.

Informar oportunamente al Consejo de Administración y a la Administración sobre cualquier circunstancia que ponga en riesgo la ejecución, la calidad o el plazo de la obra.

Recomendar a la Administración el inicio de las acciones contractuales a que haya lugar (requerimientos, cláusula penal, afectación de garantías) ante incumplimientos del contratista de obra, cuantificando los perjuicios respectivos.

2.5 Plan de trabajo obligatorio

Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del contrato de interventoría y siempre antes del acta de inicio de la obra, el interventor presentará para aprobación de la

Gran Reserva de Valdivia PH

Administración un plan de trabajo detallado. Como mínimo contendrá:

La Administración y el Comité de Obra podrán solicitar ajustes razonables. La aprobación del plan no exonera al interventor de sus obligaciones contractuales.

2.6. Informes y frecuencia de seguimiento

Entregable	Frecuencia / plazo	Contenido mínimo
Reporte ejecutivo de avance	Semanal	Avance programado vs. real; avance por torre/frente; hitos; atrasos; riesgos; decisiones pendientes; fotos y acciones correctivas.
Informe integral	Mensual, dentro de los primeros diez (10) días del mes siguiente	Componentes técnicos, administrativo, financiero, contractual y SST; pagos; calidad; riesgos; PQRS; compromisos; evidencias.
Acta de comité	Cada reunión	Asistentes, decisiones, tareas, responsables, fechas y asuntos escalados.
Alerta inmediata	Sin esperar al informe periódico	Riesgo grave de seguridad, daño, incumplimiento crítico, desviación de costo/plazo o vencimiento de póliza.
Informe de cierre	Antes del recibo final y liquidación	Balance físico y financiero, pendientes, pruebas, garantías, PQRS, documentación y recomendaciones.

2.7. Comunicación con propietarios y residentes

La interventoría será responsable de suministrar a la Administración información clara, verificable y oportuna para comunicar el avance de la obra a los copropietarios. La comunicación institucional se realizará por los canales oficiales definidos por la Administración; el interventor no divulgará información sensible ni emitirá compromisos en nombre del Consejo sin autorización.

Entregar semanalmente a la Administración un resumen de avance en lenguaje claro, acompañado de fotografías fechadas y organizadas por torre o frente, principales actividades realizadas, actividades de la semana siguiente, afectaciones previstas y medidas de mitigación.

Apoyar la preparación de una comunicación periódica a los propietarios, como mínimo quincenal, y adicionalmente cuando existan cambios relevantes en cronograma, acceso, ruido, limpieza, uso de balcones o afectación de zonas comunes.

Solicitar que los avisos sobre trabajos que afecten bienes privados o requieran acceso a unidades se emitan con anticipación razonable, indicando fecha, horario, alcance, preparativos y contacto para inquietudes.

Mantener un registro de comunicaciones emitidas, fecha, destinatarios, tema y evidencia de envío o publicación.

Asistir a reuniones informativas convocadas por el Consejo o la Administración para explicar aspectos técnicos, avances, retrasos, medidas correctivas y riesgos.

Gran Reserva de Valdivia PH

Diferenciar hechos verificados, estimaciones y asuntos pendientes de decisión. No prometer fechas o reparaciones que no estén técnicamente sustentadas y aprobadas.

2.8. Gestión de PQRS y reclamaciones

El interventor administrará, en coordinación con la Administración, una matriz única de peticiones, quejas, reclamos, sugerencias y reportes de daños relacionados con la obra. La Administración conservará los canales oficiales de recepción y será responsable de las comunicaciones institucionales que le correspondan.

Etapas	Regla mínima exigida
Radicación	Asignar consecutivo, fecha y hora, datos de contacto cuando sean suministrados, unidad/área afectada, descripción y evidencia.
Clasificación	Identificar tipo, gravedad, afectación a seguridad, posible daño, responsable de atención y prioridad.
Acuse y asignación	Confirmar recepción y asignar responsable dentro de dos (2) días hábiles, salvo urgencia, que se atenderá inmediatamente.
Respuesta técnica	Emitir concepto técnico y plan de acción en un plazo objetivo máximo de cinco (5) días hábiles. Si la solución requiere más tiempo, explicar la causa, las medidas provisionales y la fecha estimada.
Escalamiento	Escalar de inmediato a la Administración y al Consejo los riesgos de seguridad, daños relevantes, controversias, casos repetidos o asuntos que excedan la competencia del interventor.
Cierre	Registrar solución, fecha, evidencia fotográfica, validación de la reparación y comunicación al interesado. No cerrar solo por haber enviado una respuesta.
Reporte	Incluir en el informe semanal los casos urgentes y en el informe mensual la matriz completa, antigüedad, estado, tiempos de respuesta y reincidencias.

Los plazos anteriores son compromisos de gestión de la interventoría y no sustituyen los términos legales que resulten aplicables a una petición formal. Los casos que requieran diagnóstico especializado, acceso a una unidad o suministro de información de terceros deberán dejar constancia de la gestión y del plazo actualizado.

2.9. Actas de vecindad y daños

Antes de iniciar los trabajos, revisar que el acta de vecindad del contratista incluya registro fotográfico y fílmico suficiente del estado de fachadas, balcones, terrazas, ventanería, zonas comunes y bienes privados visibles o expuestos.

Verificar que los registros sean identificables por torre, piso, ubicación y fecha, y que se conserven de forma segura.

Gran Reserva de Valdivia PH

Analizar las reclamaciones por daños comparándolas con el acta de vecindad, emitir concepto técnico sobre posible imputabilidad y recomendar la reparación que corresponda.

Verificar en sitio la reparación o reposición efectiva y conservar evidencia antes de recomendar la aprobación del acta de pago relacionada.

3. PERFIL Y EQUIPO MÍNIMO REQUERIDO

El oferente deberá acreditar, como mínimo, el siguiente equipo de trabajo, cuya idoneidad y dedicación serán objeto de verificación y calificación:

Interventor / Director: Ingeniero Civil o Arquitecto con matrícula profesional vigente, con experiencia general no inferior a diez (10) años y experiencia específica no inferior a cinco (5) años en interventoría o dirección de obras de mantenimiento, impermeabilización o fachadas. Dedicación mínima del treinta por ciento (30%) durante todo el plazo del contrato, con un mínimo de una (1) visita semanal a obra, acreditada mediante registro en bitácora y consignada en el informe mensual.

Residente de interventoría: Ingeniero Civil o Arquitecto, con matrícula profesional vigente, con experiencia específica no inferior a tres (3) años en interventoría o residencia de obras similares. Dedicación de tiempo completo durante la ejecución de la obra.

Profesional en Seguridad y Salud en el Trabajo: profesional con licencia vigente en seguridad y salud en el trabajo y certificación vigente como coordinador de trabajo en alturas, responsable de auditar el Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo del contratista de obra y el cumplimiento de la Resolución 4272 de 2021, mediante visitas periódicas durante toda la ejecución e informes mensuales. Dedicación mínima del veinte por ciento (20%). Este rol no podrá ser acumulado por el residente de interventoría cuando la obra opere simultáneamente en más de dos (2) torres.

4. REQUISITOS HABILITANTES (PRESELECCIÓN)

La preselección de ofertas se surte mediante la verificación de tres (3) componentes habilitantes —jurídico, técnico y financiero—, cada uno de carácter binario (Cumple / No Cumple). Únicamente las ofertas que cumplan la totalidad de los requisitos de los numerales 4.1, 4.2 y 4.3 serán objeto de evaluación y asignación de puntaje conforme al numeral 5. El incumplimiento de cualquier requisito habilitante da lugar al rechazo o a la no habilitación de la oferta, salvo que se trate de un aspecto subsanable en los términos del numeral 4.5.

4.1 Requisitos jurídicos habilitantes

Requisito	Condición mínima exigida	Documento soporte
Existencia y representación legal	Persona jurídica legalmente constituida con antelación mínima de tres (3) años a la apertura de la convocatoria	Certificado de Cámara de Comercio
Objeto social afín	Objeto relacionado con interventoría, consultoría o supervisión de obras civiles o de arquitectura	Certificado de Cámara de Comercio / RUT
Independencia frente al contratista de obra	Sin vínculo societario, familiar (hasta 2° de consanguinidad o 1° de afinidad) ni laboral con el	Declaración escrita bajo la gravedad de juramento

Gran Reserva de Valdivia PH

	contratista de obra, los miembros del Consejo, el Administrador o el Revisor Fiscal	
Matrícula profesional del interventor responsable	Ingeniero Civil o Arquitecto con tarjeta profesional y certificado de vigencia	Copia de la tarjeta profesional y certificado de vigencia
Afiliación y pago de seguridad social	Equipo mínimo afiliado y al día en salud, pensión y riesgos laborales	Planillas de pago o certificación del representante legal / revisor fiscal
Carta de presentación de la oferta	Diligenciada, firmada y conforme al formato del Anexo 1	Anexo 1 diligenciado
Antecedentes	Certificados de antecedentes judiciales, disciplinarios (Procuraduría) y fiscales (Contraloría) del oferente y de su representante legal	Certificados con expedición no mayor a treinta (30) días

4.2 Requisitos técnicos habilitantes

Requisito	Condición mínima exigida	Documento soporte
Experiencia mínima del interventor / director	Mínimo dos (2) contratos certificados de interventoría o dirección de obras de mantenimiento, impermeabilización o fachadas	Certificaciones o actas de liquidación con objeto, valor, cliente y contacto verificable
Magnitud mínima de la experiencia	Al menos uno (1) de los contratos certificados deberá corresponder a fachadas o cubiertas en edificaciones de altura con trabajo en alturas, por un valor no inferior a trescientos millones de pesos (\$300.000.000) o un área intervenida no inferior a cinco mil (5.000) metros cuadrados	Certificación con indicación del área intervenida y del número de pisos
Equipo mínimo de trabajo completo	Interventor/director, residente de interventoría y profesional en seguridad y salud en el trabajo, acreditados conforme al numeral 3	Hojas de vida, tarjetas profesionales y certificados de vigencia
Metodología mínima de interventoría	Propuesta que cubra, como mínimo, el alcance técnico, administrativo, financiero y jurídico descrito en el numeral 2	Documento de metodología y plan de interventoría

La experiencia y los contratos que superen el mínimo aquí exigido no otorgan puntaje en esta etapa; su valor adicional se pondera exclusivamente como factor de calificación en el

Gran Reserva de Valdivia PH

numeral 5.1.

4.3 Requisitos financieros habilitantes

Índice financiero	Condición mínima exigida	Verificación
Índice de liquidez	$\geq 1,5$ (activo corriente ÷ pasivo corriente)	Cumple / No Cumple
Índice de endeudamiento	$\leq 60\%$ (pasivo total ÷ activo total)	Cumple / No Cumple
Capital de trabajo	Positivo y $\geq 100\%$ del valor de la oferta económica de interventoría	Cumple / No Cumple
Patrimonio líquido	$\geq 30\%$ del valor total ofertado	Cumple / No Cumple

Los índices se calculan con los estados financieros suscritos por el representante legal y el contador público o revisor fiscal, con corte al último año fiscal disponible (31 de diciembre de 2025). El cumplimiento de los cuatro índices es condición de habilitación y no otorga puntaje adicional en la etapa de evaluación.

4.4 Documentos soporte de la propuesta

Además de los soportes señalados en los numerales 4.1 a 4.3, la propuesta deberá incluir: Propuesta metodológica y plan de interventoría (soporte del numeral 4.2 y factor de calificación del numeral 5.2).

Oferta económica u honorarios de interventoría, discriminando dedicación, personal y todo gasto asociado. No se admitirán gastos reembolsables: la oferta deberá comprender la totalidad de los costos necesarios para la prestación del servicio.

Declaración escrita de no incurrir en ninguna de las causales de conflicto de interés o falta de independencia frente al contratista de obra descritas en el numeral 1.4.

Certificación vigente de capacitación o de proceso de certificación expedida por al menos uno (1) de los fabricantes de los sistemas especificados en el presupuesto de la obra, que acredite competencia del equipo para verificar la correcta aplicación de dichos sistemas. Este documento no es habilitante y se pondera conforme al numeral 5.2.

4.5 Subsanabilidad

Son subsanables los requisitos habilitantes que no otorgan puntaje, así como los errores formales de los documentos aportados. No son subsanables la oferta económica, los documentos que acrediten factores ponderables del numeral 5, ni la ausencia de la carta de presentación. El Comité de Obra requerirá por escrito al oferente, quien dispondrá de dos (2) días hábiles improrrogables para aportar lo solicitado; vencido dicho término sin respuesta satisfactoria, la oferta será rechazada.

5. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

Superada la etapa de habilitación del numeral 4, únicamente las ofertas habilitadas en sus tres componentes son objeto de calificación conforme a los factores ponderables descritos en los numerales 5.1 a 5.3, hasta un máximo de cien (100) puntos. La capacidad financiera no se pondera nuevamente en esta etapa: su verificación se agota como requisito habilitante en el numeral 4.3.

Gran Reserva de Valdivia PH

Los criterios de evaluación, sus puntajes y las reglas de asignación contenidos en el presente numeral, así como la lista de chequeo del numeral 5.2, se publican con los presentes Términos de Referencia y son conocidos por los oferentes desde la apertura del proceso. No se aplicarán criterios de calificación distintos de los aquí publicados.

Criterio	Puntaje máx.	Regla
Experiencia específica del interventor y del equipo de trabajo	40	Numeral 5.1
Metodología y plan de interventoría propuesto	30	Numeral 5.2
Oferta económica	30	Numeral 5.3
Total	100	

5.1 Experiencia específica del interventor y del equipo de trabajo (40 puntos)

Este factor pondera la experiencia que exceda el mínimo habilitante exigido en el numeral 4.2; dicho mínimo no otorga puntaje por sí mismo, solo habilita la oferta.

Criterio	Puntaje máx.	Regla de asignación
Número de contratos certificados del interventor / director	18	3 contratos: 10 pts · 4 contratos: 14 pts · 5 o más: 18 pts
Experiencia específica del residente de interventoría propuesto	12	1 contrato: 5 pts · 2 contratos: 8 pts · 3 o más: 12 pts
Valor acumulado de los contratos certificados por el oferente	10	(Valor acumulado del oferente ÷ Valor acumulado más alto entre los habilitados) × 10
Total	40	

5.2 Metodología y plan de interventoría (30 puntos)

Este factor será calificado por el Comité de Obra mediante la lista de chequeo publicada como anexo a los presentes términos, con base en la calidad, coherencia y suficiencia del plan de interventoría presentado frente a las necesidades de la obra:

Criterio	Puntaje máx.	Regla de asignación
Plan de visitas y frecuencia de acompañamiento en obra	9	Cumple a cabalidad: 9 · Parcialmente: 5 · No cumple: 0
Herramientas de control y seguimiento (bitácora digital, registro fotográfico geolocalizado, software de gestión)	9	Cumple a cabalidad: 9 · Parcialmente: 5 · No cumple: 0
Plan de gestión de riesgos y estructura de informes propuesta	7	Cumple a cabalidad: 7 · Parcialmente: 4 · No cumple: 0

Gran Reserva de Valdivia PH

Certificación de capacitación con fabricantes de los sistemas especificados y protocolo de control de calidad de materiales	5	Certificación vigente de dos o más fabricantes: 5 · De un fabricante: 3 · Sin certificación: 0
Total	30	

5.3 Oferta económica (30 puntos)

La oferta económica corresponde a los honorarios totales de interventoría propuestos, expresados en valor absoluto conforme al numeral 1.7. El puntaje se asigna de manera proporcional a la oferta más baja entre las ofertas habilitadas: **Puntaje = (Menor oferta válida habilitada ÷ Oferta del proponente evaluado) × 30.**

Cuando una oferta económica sea inferior en más del treinta por ciento (30%) al valor promedio de las ofertas habilitadas, la Administración podrá requerir al oferente las aclaraciones y soportes de sostenibilidad de su propuesta antes de asignar el puntaje, sin que ello suspenda los términos del cronograma.

Serán rechazadas las ofertas que excedan el techo presupuestal definido conforme al numeral 1.7.

5.4 Empate y criterios de desempate

En caso de empate en el puntaje total se aplicarán, en su orden: mayor puntaje en experiencia específica (numeral 5.1); mayor puntaje en metodología y plan de interventoría (numeral 5.2); y, de persistir el empate, sorteo por balotas realizado en audiencia ante el Consejo de Administración, dejando constancia en acta.

6. GARANTÍAS EXIGIDAS AL INTERVENTOR

Amparo	Cuantía	Vigencia
Cumplimiento del contrato de interventoría	20% del valor del contrato	Igual al plazo de ejecución y cuatro (4) meses más
Calidad del servicio	20% del valor del contrato	Igual al término de la garantía de estabilidad de la obra vigilada
Responsabilidad civil extracontractual	20% del valor del contrato	Igual al plazo de ejecución y cuatro (4) meses más
Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones	20% del valor del contrato	Igual al plazo de ejecución y tres (3) años más
Responsabilidad civil profesional (errores y omisiones)	10% del valor del contrato de obra vigilado	Igual al plazo de ejecución y tres (3) años más

El interventor deberá aportar los recibos de pago de las pólizas y mantenerlas vigentes durante toda la ejecución, incluidas las modificaciones de valor o plazo.

7. INDEPENDENCIA E INCOMPATIBILIDADES DEL INTERVENTOR

El interventor seleccionado no podrá, durante la vigencia del contrato, prestar servicios simultáneos al contratista de obra, ni tener con este relación societaria, familiar o laboral alguna. La inobservancia de esta obligación constituye causal de incumplimiento grave y de terminación anticipada del contrato de interventoría, sin perjuicio de la efectividad de las

Gran Reserva de Valdivia PH

garantías constituidas.

8. RÉGIMEN SANCIONATORIO, CAUSALES DE RECHAZO Y TERMINACIÓN

8.1 Causales de rechazo de la oferta

Incumplimiento de los requisitos habilitantes o de independencia descritos en el numeral 1.4. Inexactitud o falsedad comprobada en la información o en los documentos aportados con la oferta.

No atender el requerimiento de subsanación dentro del término del numeral 4.5, o presentar oferta económica superior al presupuesto oficial de referencia.

8.2 Multas y cláusula penal

Se establece el siguiente régimen sancionatorio, aplicable previo requerimiento escrito y constatación por el Comité de Obra:

Multa diaria equivalente al uno por mil (1‰) del valor del contrato de interventoría por cada día de retraso en la entrega del informe mensual integral o del informe final.

Multa equivalente al dos por mil (2‰) del valor del contrato por cada inasistencia injustificada a los Comités de Obra convocados.

Multa diaria equivalente al dos por mil (2‰) del valor del contrato por cada día en que se constate la ausencia del residente de interventoría en obra, o el incumplimiento de la dedicación mínima del director.

Cláusula penal pecuniaria equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato, en caso de incumplimiento definitivo de las obligaciones a cargo del interventor o de terminación anticipada por causa imputable a este. Su cobro no excluye la indemnización de los perjuicios que superen dicho monto.

Las multas y la cláusula penal podrán descontarse directamente de los saldos pendientes de pago a favor del interventor, previa comunicación escrita, o hacerse efectivas mediante la garantía de cumplimiento.

8.3 Causales de terminación anticipada

Incumplimiento reiterado de las obligaciones de informes, visitas o acompañamiento establecidas en el numeral 2, previa constatación por el Comité de Obra.

Configuración de alguna de las causales de conflicto de interés sobrevinientes frente al contratista de obra.

Cesión o subcontratación del contrato sin autorización previa y escrita del Consejo de Administración.

8.4 Indemnidad

El interventor mantendrá indemne al Conjunto Residencial Gran Reserva de Valdivia P.H., a su Consejo de Administración, a su Administrador y a los copropietarios, frente a toda reclamación, demanda, acción legal, sanción o costo que se origine en el ejercicio de sus funciones o en actuaciones u omisiones suyas o de su personal, incluidas las reclamaciones de carácter laboral de quienes vincule para la ejecución del contrato y los perjuicios derivados de certificaciones o aprobaciones que no correspondan a la realidad de la obra.

9. DISPOSICIONES FINALES Y ANEXOS

Los presentes términos de referencia se interpretarán en armonía con los términos de referencia del contrato de obra de mantenimiento de fachadas y terrazas del Conjunto Residencial Gran Reserva de Valdivia P.H. Las observaciones, preguntas y aclaraciones se tramitarán por el mismo canal y dentro de las fechas establecidas en el cronograma del

Gran Reserva de Valdivia PH

numeral 1.5, al correo convocatoriavaldiviaph2026@gmail.com.

La presentación de la oferta constituye evidencia de que el proponente estudió completamente los presentes Términos de Referencia y los del contrato de obra, y que acepta sus condiciones técnicas, jurídicas, financieras y de forma de pago.

Anexos que deben publicarse

Anexo	Nombre	Contenido
Anexo 1	Carta de presentación de la oferta	Formato oficial, referido en el numeral 4.1
Anexo 2	Presupuesto oficial de referencia de la interventoría	Techo presupuestal en pesos, conforme al numeral 1.7
Anexo 3	Lista de chequeo de evaluación metodológica	Elementos verificables de cada subcriterio del numeral 5.2
Anexo 4	Formato de experiencia del proponente y del equipo	Relación de contratos con objeto, valor, área intervenida, fechas y contacto verificable