

**CONJUNTO RESIDENCIAL
ARBOLEDA DE SAN GABRIEL – ETAPA IV**

NIT 900.148.553-2
CRA 69D No. 4-31 Sur, Bogotá D.C.

PLIEGO DE CONDICIONES

PROCESO DE SELECCIÓN DE CONTRATISTA DE OBRA

OBRAS DE ADECUACIÓN, MEJORAMIENTO Y MANTENIMIENTO DE ZONAS COMUNES (PROYECTO PISOS)

Licitación Privada N° 02-2026

Modalidad: Precios Unitarios Fijos sin Fórmula de Reajuste

Contratante	Conjunto Residencial Arboleda de San Gabriel – Etapa IV
Representante Legal / Administrador	John Abraham Rivera Tavera
Dirección	CRA 69D No. 4-31 Sur, Bogotá D.C.
Plazo Estimado de Ejecución	5 a 6 meses, sujeto a flujo de caja
Fecha de Apertura del Proceso	09-09-2026

Bogotá D.C., Colombia

CAPÍTULO 1. ASPECTOS GENERALES

1.1 Introducción y Marco del Proceso

El presente Pliego de Condiciones tiene por objeto establecer las reglas, requisitos, condiciones técnicas, económicas, jurídicas y de procedimiento que regirán el proceso de selección del contratista que ejecutará las obras de adecuación, mejoramiento y mantenimiento de las zonas comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL – ETAPA IV (en adelante, "el Conjunto" o "el Contratante"), conocido internamente como el PROYECTO DE MANTENIMIENTO PISOS.

Este documento se elaboró con fundamento en el Estudio Previo con especificaciones técnicas y términos de referencia, el Presupuesto de Obra Estimado (POE) elaborado por MHEV Ingeniería SAS, y el Informe de Visita Técnica con registro fotográfico, documentos que forman parte integral del proceso y estarán disponibles para consulta de los proponentes interesados.

La participación en el presente proceso implica la aceptación plena e incondicional, por parte de los proponentes, de todas las condiciones, requisitos y obligaciones contenidas en este Pliego de Condiciones y sus anexos.

1.2 Entidad Contratante

Razón social	Conjunto Residencial Arboleda de San Gabriel – Etapa IV
NIT	900.148.553-2
Representante legal / Administrador	John Abraham Rivera Tavera
Dirección del inmueble	CRA 69D No. 4-31 Sur, Bogotá D.C.
Naturaleza jurídica	Persona jurídica de propiedad horizontal, sin ánimo de lucro, regida por la Ley 675 de 2001
Correo electrónico de contacto para el proceso	arboledasangrabeliv@gmail.com
Teléfono de contacto	3228795529

1.3 Definiciones

- Contratante: el Conjunto Residencial Arboleda de San Gabriel – Etapa IV, a través de su Administrador o Representante Legal, con el aval del Consejo de Administración.
- Proponente: persona natural o jurídica, individualmente considerada o en consorcio/unión temporal, que presenta oferta dentro del presente proceso.
- Contratista: el proponente a quien se le adjudique y con quien se suscriba el contrato de obra.
- Interventoría/Supervisión: persona natural o jurídica designada por el Contratante para verificar el cumplimiento técnico, administrativo y financiero del contrato.
- Pliego de Condiciones: el presente documento y sus anexos, que regula íntegramente el proceso de selección.
- Acta de Inicio: documento que formaliza el comienzo de la ejecución de las obras, una vez cumplidos los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

1.4 Documentos que Rigen el Proceso

Forman parte integral del presente proceso de selección, y se entienden incorporados a este Pliego, los siguientes documentos:

- Estudio Previo con especificaciones técnicas y términos de referencia del proyecto.
- Presupuesto de Obra Estimado (POE), con las cantidades de obra de referencia.

- Informe de Visita Técnica con registro fotográfico de las zonas comunes objeto de intervención.
- Los anexos del presente Pliego de Condiciones (formatos de propuesta, cantidades de obra, formatos de experiencia y hojas de vida).

En caso de contradicción entre el presente Pliego y los documentos técnicos de soporte, prevalecerá lo establecido en este Pliego de Condiciones, salvo aclaración expresa y por escrito de la Administración durante la etapa de observaciones.

1.5 Comunicaciones, Aclaraciones y Visita Técnica

Todas las comunicaciones, solicitudes de aclaración y observaciones relacionadas con el presente proceso deberán dirigirse por escrito al correo electrónico de contacto señalado en el numeral 1.2, dentro de los plazos establecidos en el cronograma del proceso (Capítulo 4). La Administración dará respuesta escrita a todas las observaciones recibidas en debida forma y dentro del plazo.

Se realizará una visita técnica al Conjunto, de carácter obligatorio para los proponentes interesados, en la fecha señalada en el cronograma del proceso, con el fin de que estos puedan verificar directamente las condiciones físicas de las zonas comunes objeto de intervención. La inasistencia a la visita técnica dará lugar al rechazo de la propuesta. Durante la visita el proponente deberá reconocer el campo de trabajo y los alcances, así como cerciorarse de la correspondencia de medidas señaladas en este documento.

CAPÍTULO 2. OBJETO Y ALCANCE DEL CONTRATO

2.1 Objeto

El presente proceso tiene por objeto seleccionar al contratista que ejecutará, por el sistema de precios unitarios fijos sin fórmula de reajuste, las obras de adecuación, mejoramiento y mantenimiento de zonas comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL – ETAPA IV, conforme a las especificaciones técnicas, planos y cantidades de obra descritas en el Estudio Previo y sus anexos.

2.2 Alcance Técnico – Capítulos de Obra

El proyecto se compone de los siguientes diez (10) capítulos de obra, cuyas cantidades de referencia se detallan en el Anexo 1 del presente Pliego:

N°	Capítulo	Actividades Principales	Área / Cant. Ref.	Observación
1	PRELIMINARES	Demolición de pisos (3.450 m ²), instalaciones provisionales (agua y energía), campamento de obra (12 m ²), cerramiento provisional (245 m)	3.450 m ²	
2	CIMENTACIÓN	Curado de placa contrapiso (concreto 4.000 PSI, e=0,10 m), demolición manual de sobrepiso de cimentación (20 m ³)	2.357 m ²	
3	SOBREPISOS, AFINADOS Y BASES	Alistado de piso pendientado exterior (1.829 m ²), mortero estriado para rampas (180 m ²), media caña en mortero (442 m)	2.008 m ²	
4	ACABADOS DE PISOS	Acabados para escaleras (337 m lineal)	337 m	El proponente deberá presentar su opción de material y acabados de acuerdo a su conocimiento técnico.
5	IMPERMEABILIZACIONES	Impermeabilización con membrana PVC flexible estabilizada con fibra de vidrio para losas de cubierta (1.807 m ²)	1.807 m ²	
6	OBRAS EXTERIORES	Presentación de acabados de acuerdo a material sugerido, garantizando material ligero que no afecte estabilidad constructiva de la copropiedad.	150 m ²	El proponente deberá presentar su opción de material y acabados de acuerdo a su conocimiento técnico.
7	Acabados de pisos	Presentación de acabados para pisos de acuerdo a material sugerido, garantizando material ligero que no afecte estabilidad constructiva de la copropiedad.	1.806 m ²	El proponente deberá presentar su opción de material y acabados de acuerdo a su conocimiento técnico.

N°	Capítulo	Actividades Principales	Área / Cant. Ref.	Observación
8	CINTAS Y BORDILLOS	Fabricación o instalación de cañuela prefabricada en concreto (500 m lineal) (OPCIONAL)	500 m	El proponente deberá presentar su opción de material y acabados de acuerdo a su conocimiento técnico.
9	JARDINES	Jardineras - geotextil tejido tipo 2100 (1.020 m²)	1.260 m²	
10	ASEO	Aseo fino de obra (1.500 m²), limpieza de sótanos y parqueaderos (1.500 m²)	3.000 m²	

Las cantidades de obra indicadas son estimadas y de referencia. El Contratista deberá verificarlas en la visita técnica obligatoria y su oferta económica deberá contemplar la totalidad de actividades necesarias para la correcta ejecución de cada capítulo, conforme al Estudio Previo y sus anexos técnicos.

2.3 Lugar de Ejecución

Las obras se ejecutarán en las zonas comunes del Conjunto Residencial Arboleda de San Gabriel – Etapa IV, ubicado en la CRA 69D No. 4-31 Sur, Bogotá D.C.

2.4 Plazo de Ejecución

El plazo estimado de ejecución de las obras es de cinco (5) a seis (6) meses, contados a partir de la suscripción del Acta de Inicio, sujeto al cronograma de obra aprobado y al flujo de caja de la copropiedad. Las actividades podrán ejecutarse total o parcialmente según la disponibilidad presupuestal del Conjunto, sin que ello genere derecho a reclamación alguna por parte del Contratista.

CAPÍTULO 3. PRESUPUESTO OFICIAL Y MODALIDAD DE CONTRATACIÓN

3.1 Modalidad de Contratación

El contrato se celebrará bajo la modalidad de PRECIOS UNITARIOS FIJOS SIN FÓRMULA DE REAJUSTE. En consecuencia, los precios unitarios ofertados por el proponente permanecerán fijos durante toda la ejecución del contrato y no serán objeto de reajuste por variación de índices, costos de materiales, mano de obra o cualquier otro factor económico, salvo pacto expreso en adiciones debidamente autorizadas.

3.2 Disponibilidad Presupuestal y Ejecución por Fases

Los presupuestos y cantidades de obra son susceptibles de ajuste según el planteamiento final de necesidades y el área efectivamente a intervenir, de acuerdo con la disponibilidad de recursos de la copropiedad. La Administración se reserva la facultad de ejecutar las actividades de manera total o parcial, por fases, sin que ello constituya incumplimiento contractual.

CAPÍTULO 4. CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN

El presente proceso se desarrollará conforme al siguiente cronograma. Las fechas señaladas entre corchetes serán definidas y comunicadas por la Administración al momento de la apertura del proceso, y podrán ser modificadas mediante adenda o comunicación escrita a todos los proponentes, sin que ello genere derecho a reclamación.

Actividad	Fecha / Plazo	Lugar / Medio
Publicación y apertura del proceso / entrega del Pliego de Condiciones	09-10-2026	Página de licitaciones / correo del Conjunto
Visita técnica obligatoria a las zonas comunes	09-10-2026 hasta 16-10-2026	Conjunto Residencial Arboleda de San Gabriel IV
Plazo para presentar observaciones y solicitudes de aclaración al Pliego	Hasta 21-10-2026	Correo electrónico de contacto
Respuesta de la Administración a observaciones y aclaraciones	Hasta 22-10-2026	Correo electrónico de contacto
Plazo máximo de entrega y cierre de recepción de propuestas	23-10-2026	Lugar / medio indicado en 1.2

CAPÍTULO 5. REQUISITOS HABILITANTES DEL PROPONENTE

Los siguientes requisitos son de carácter habilitante y se calificarán como "Cumple" o "No Cumple". El proponente que no acredite la totalidad de los requisitos habilitantes dentro del plazo y en los términos establecidos será rechazado y su propuesta económica no será objeto de evaluación.

N°	Requisito	Descripción / Documentos Requeridos
1	Existencia y representación legal	Certificado de existencia y representación legal con vigencia no mayor a treinta (30) días; RUT actualizado; fotocopia de la cédula de ciudadanía del representante legal.
2	Capacidad financiera	Estados financieros del último ejercicio fiscal, con revisión fiscal o firmados por contador público; índice de liquidez $\geq 1,0$; nivel de endeudamiento $\leq 70\%$.
3	Experiencia general	Mínimo dos (2) contratos de obra civil ejecutados y terminados en los últimos diez (10) años, acreditados mediante certificaciones o actas de liquidación/recibo final.
4	Experiencia específica	Mínimo dos (2) contratos de adecuación y/o mejoramiento de espacios comunes, con área intervenida igual o superior a 1.500 m ² cada uno, ejecutados con posterioridad a la expedición de la NSR-10.
5	Seguridad social y parafiscales	Certificación de pago de aportes a seguridad social y parafiscales correspondiente al mes anterior a la fecha de cierre del proceso, suscrita por el representante legal o revisor fiscal, según corresponda.
6	Políticas HSEQ	Acreditación de políticas vigentes de salud, seguridad, ambiente y calidad aplicables a obras civiles en Colombia.
7	Inhabilidades e incompatibilidades	Declaración escrita de no encontrarse incurso en inhabilidades o incompatibilidades para contratar, ni en conflicto de interés respecto de la copropiedad, sus órganos de administración o control.

La Administración podrá solicitar aclaraciones o subsanar requisitos habilitantes de forma (no sustanciales) dentro del plazo que se indique para el efecto, sin que ello permita adicionar, modificar o mejorar la oferta económica.

CAPÍTULO 6. EQUIPO DE TRABAJO MÍNIMO REQUERIDO

El proponente deberá acreditar y garantizar la disponibilidad, durante toda la ejecución del contrato, del siguiente personal profesional y técnico mínimo, con las dedicaciones señaladas:

Cargo	Cant.	Perfil Mínimo	Experiencia Específica	Dedicación
Director de Obra	1	Ingeniero Civil o Arquitecto, con posgrado en Gerencia de Proyectos	≥ 6 años de experiencia general; ≥ 4 años específica; 2 contratos ≥ 1.500 m ² c/u	50%
Residente de Obra	1	Ingeniero Civil o Arquitecto, con matrícula profesional vigente (COPNIA)	≥ 3 años de experiencia general; ≥ 2 años específica; 2 contratos ≥ 1.500 m ² c/u	100%
Especialista en Redes Hidrosanitarias	1	Ingeniero Civil con posgrado en redes hidráulicas y sanitarias	2 contratos ≥ 1.500 m ² c/u, posteriores a NSR-10	20%
Profesional SISO	1	Profesional en SST con licencia vigente, certificación en trabajo en alturas y coordinación de alturas	≥ 7 años de experiencia general; ≥ 4 años con licencia SST; 2 contratos ≥ 1.500 m ²	100%
Topógrafo	1	Tecnólogo o profesional en topografía, con matrícula vigente	≥ 4 años de experiencia general; 2 contratos ≥ 1.500 m ² c/u	20%
Maestro de Obra	1	Tecnólogo en construcción, matrícula COPNIA, certificado de trabajo en alturas	≥ 7 años de experiencia general; 2 contratos ≥ 1.500 m ² c/u	100%
Ayudante de Obra	2	Bachiller académico, certificado de trabajo en alturas vigente	≥ 4 años de experiencia general	100%

Las hojas de vida, soportes académicos, matrículas/tarjetas profesionales vigentes y certificaciones de experiencia de cada uno de los profesionales propuestos deberán anexarse a la propuesta, conforme al formato del Anexo 5. La sustitución de cualquier profesional durante la ejecución del contrato requerirá aprobación previa y escrita de la Interventoría, y el reemplazo deberá acreditar un perfil igual o superior.

CAPÍTULO 7. GARANTÍAS EXIGIDAS

El Contratista deberá constituir a favor del Conjunto Residencial Arboleda de San Gabriel – Etapa IV, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la firma del contrato, una Garantía Única que ampare los siguientes riesgos:

Amparo	% / Monto	Vigencia	Objeto
Cumplimiento	20% del valor del contrato	Duración del contrato + 6 meses	Cubre los incumplimientos imputables al Contratista
Calidad del servicio	20% del valor del contrato	Duración del contrato + 6 meses	Cubre deficiencias en la calidad de la obra
Pago de salarios y prestaciones sociales	5% del valor del contrato	Duración del contrato + 3 años	Protege al Conjunto frente a obligaciones laborales del Contratista
Estabilidad y calidad de la obra	10% del valor del contrato	5 años desde el recibo a satisfacción de la obra	Cubre daños o deterioros imputables al Contratista
Buen manejo y correcta inversión del anticipo	100% del valor del anticipo	Hasta la amortización total del anticipo o liquidación del contrato	Garantiza el uso exclusivo del anticipo en la obra

Las garantías deberán ser expedidas por una compañía de seguros o entidad bancaria legalmente autorizada para operar en Colombia, y deberán ser aprobadas por la Administración como requisito previo al inicio de la ejecución del contrato y previo a cualquier pago.

CAPÍTULO 8. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

8.1 Obligaciones Generales

- Responder por la calidad y el cumplimiento del objeto contractual.
- Presentar informes periódicos a la Interventoría.
- Constituir y mantener vigente la Garantía Única del contrato durante toda su ejecución y liquidación.
- Pagar salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones de la totalidad de su personal.
- Cumplir con los aportes a seguridad social y parafiscales de todo el personal vinculado a la obra.
- Mantener confidencialidad sobre la información del Conjunto a la que tenga acceso con ocasión del contrato.
- Acreditar la certificación de pago de aportes con cada solicitud de pago.
- Actuar con lealtad y buena fe en todas las etapas del proceso contractual.

8.2 Obligaciones Específicas de Ejecución

- Instalar el campamento, campamento sanitario y los cerramientos provisionales antes del inicio de las obras.
- Elaborar y presentar el Plan de Calidad bajo la norma ISO 9001, el Plan de Manejo Ambiental (Resolución 1138 de 2013 – SDA), el Plan de Gestión Integral de Residuos de Construcción y Demolición (Resolución 1115 de 2012), el Plan de Gestión Social y el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo – SG-SST (Decreto 1443 de 2014).
- Presentar los Análisis de Precios Unitarios (APU) completos antes de la suscripción del Acta de Inicio.
- Llevar bitácora de obra diligenciada y firmada por el Director de Obra y la Interventoría.
- Registrar fotográficamente el avance de las obras (antes, durante y después de cada actividad).
- Entregar los planos récord y las cantidades finales ejecutadas a la liquidación del contrato.
- Disponer correctamente los residuos de construcción y demolición (RCD) en escombreras debidamente autorizadas.
- Presentar informes mensuales de avance físico, inversión del anticipo y gestión ambiental y de SST.
- Mantener abiertos mínimo dos (2) frentes de trabajo simultáneos por semana, salvo autorización distinta de la Interventoría.

CAPÍTULO 9. CONDICIONES ECONÓMICAS Y FORMA DE PAGO

Anticipo	40% del valor total del contrato, entregado al inicio, previa constitución de fiducia o patrimonio autónomo irrevocable para su manejo
Pagos parciales	50% del valor del contrato, mediante cortes mensuales según avance de obra verificado y aprobado por la Interventoría
Retención de garantía (rete-garantía)	10% del valor del contrato, retenido y pagadero a la liquidación del mismo
Amortización del anticipo	Se descontará el porcentaje pactado de anticipo en cada acta parcial de pago
Intereses de mora	Se aplicarán una vez vencida cada factura, conforme a la tasa máxima legal vigente
Manejo del anticipo	Requiere la constitución de fiducia o patrimonio autónomo irrevocable, a costa del Contratista
Impuestos y contribuciones	A cargo exclusivo del Contratista, salvo las retenciones de ley a cargo del Contratante

El pago de cada corte parcial estará condicionado a la presentación, por parte del Contratista, del informe de avance, la certificación de pago de aportes a seguridad social y parafiscales, y el visto bueno de la Interventoría.

CAPÍTULO 10. CRITERIOS DE EVALUACIÓN Y CALIFICACIÓN DE PROPUESTAS

Superada la verificación de los requisitos habilitantes (Capítulo 5), las propuestas que resulten hábiles serán evaluadas y calificadas sobre un total de cien (100) puntos, de acuerdo con los siguientes criterios y ponderaciones:

Criterio	Puntaje	Forma de Calificación
Oferta económica (menor valor habilitado, dentro del presupuesto oficial)	60 puntos	Se calificará mediante fórmula relativa frente a la oferta más económica habilitada
Experiencia adicional a la mínima habilitante (contratos adicionales certificados en obras similares)	20 puntos	Se otorgarán puntos proporcionales por cada contrato adicional acreditado
Equipo de trabajo adicional / mejoras técnicas ofrecidas	10 puntos	Personal adicional al mínimo exigido o mejoras técnicas sin costo adicional para el Conjunto
Plazo de ejecución ofertado (igual o menor al máximo establecido)	10 puntos	Mayor puntaje al menor plazo ofertado, sin comprometer la calidad de la obra

Nota: los criterios y ponderaciones anteriores se sugieren como esquema estándar de evaluación y podrán ser ajustados por la Administración y el Consejo de Administración antes de la apertura del proceso, dejando constancia escrita de dicha decisión.

En caso de empate en el puntaje total, se preferirá al proponente que haya obtenido el mayor puntaje en el criterio de oferta económica; de persistir el empate, se preferirá al de mayor puntaje en experiencia adicional.

CAPÍTULO 11. CONTENIDO Y FORMA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

11.1 Documentos que Debe Contener la Propuesta

- Carta de presentación de la propuesta, suscrita por el representante legal (Anexo 2).
- Certificado de existencia y representación legal (vigencia no mayor a 30 días), RUT y cédula del representante legal.
- Estados financieros con revisión fiscal o firma de contador público, e indicadores financieros solicitados.
- Certificaciones de experiencia general y específica (Anexo 4).
- Hojas de vida y soportes del personal profesional y técnico mínimo requerido (Anexo 5).
- Propuesta económica diligenciada en el formato de precios unitarios (Anexo 3), incluyendo Análisis de Precios Unitarios (APU) de las actividades principales.
- Cronograma de obra propuesto, acorde con el plazo máximo establecido.
- Plan de calidad, HSEQ y manejo ambiental preliminar.
- Certificación de pago de aportes a seguridad social y parafiscales.
- Declaración de origen lícito de fondos y activos.
- Declaración de no encontrarse incurso en inhabilidades, incompatibilidades o conflicto de interés.

11.2 Forma y Lugar de Presentación

La propuesta deberá presentarse en documento físico foliado, en sobre cerrado y rotulado con el nombre del proponente y la referencia del proceso, y copia digital al correo arboledasangabrieliv@gmail.com, dentro del plazo y hora límite establecidos en el cronograma (Capítulo 4).

No se recibirán propuestas presentadas después de la fecha y hora de cierre establecidas, ni propuestas enviadas por un medio distinto al indicado, salvo modificación expresa comunicada mediante adenda.

CAPÍTULO 12. CAUSALES DE RECHAZO Y DESCALIFICACIÓN DE PROPUESTAS

Serán causales de rechazo de la propuesta, entre otras, las siguientes:

- Presentación extemporánea de la propuesta, es decir, después de la fecha y hora límite de cierre del proceso.
- No acreditar la totalidad de los requisitos habilitantes señalados en el Capítulo 5, una vez agotada la oportunidad de subsanación de aspectos formales.
- Presentar una propuesta económica que exceda el presupuesto oficial señalado en el numeral 3.1.
- Presentar la propuesta con condicionamientos que modifiquen los términos del presente Pliego de Condiciones.
- Encontrarse el proponente, sus socios o representante legal incurso en inhabilidades, incompatibilidades o conflicto de interés frente al Conjunto o sus órganos de administración y control.
- No allegar la propuesta económica en el formato de precios unitarios exigido, o presentar inconsistencias que impidan su verificación.
- No asistir a la visita técnica obligatoria señalada en el numeral 1.5.
- Comprobarse falsedad en cualquiera de los documentos o certificaciones aportadas.

CAPÍTULO 13. CONDICIONES GENERALES DEL PROCESO Y DE LA PROPUESTA

Vigencia de la propuesta	Mínimo 60 días calendario desde la fecha de cierre del proceso
Fuerza mayor	Los retrasos originados en condiciones climáticas, estado de redes de aguas lluvias u otros imprevistos mayores no computarán dentro del cronograma de entrega, previa acreditación y aprobación de la Interventoría
Modificaciones al alcance	Los presupuestos y cantidades son susceptibles de ajuste según el planteamiento final de necesidades y el área a intervenir
Ejecución por fases	Las actividades podrán realizarse de manera parcial o total, según disponibilidad presupuestal de la copropiedad
Confidencialidad	Toda la información del proceso y del proyecto es confidencial y se tratará conforme a la legislación colombiana
Normas técnicas aplicables	Buenas prácticas de ingeniería, normas técnicas colombianas (NSR-10, NTC) y políticas HSEQ aplicables a obras civiles en Colombia
Cesión y subcontratación	Prohibida sin autorización previa y escrita del Contratante
Responsabilidad	La propuesta y el contrato que se celebre comprometen únicamente al proponente/contratista firmante
Aprobación institucional	La adjudicación y suscripción del contrato requieren el aval del Consejo de Administración, conforme a la Ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto

CAPÍTULO 14. ADJUDICACIÓN Y SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO

La adjudicación del contrato se realizará a favor del proponente habilitado que obtenga el mayor puntaje total conforme a los criterios de evaluación del Capítulo 10, y estará sujeta a la aprobación del Consejo de Administración del Conjunto.

La Administración comunicará por escrito la decisión de adjudicación al proponente seleccionado y a los demás participantes del proceso. El Conjunto se reserva la facultad de declarar desierto el proceso cuando ninguna propuesta cumpla los requisitos habilitantes, cuando existan motivos de interés para la copropiedad debidamente justificados.

ANEXO 1 – CANTIDADES DE OBRA DE REFERENCIA POR CAPÍTULO

Cantidades de referencia para la elaboración de la propuesta económica. El proponente deberá verificarlas en la visita técnica obligatoria.

N°	Capítulo	Área / Cant. Ref.	Actividades Principales
1	PRELIMINARES	3.450 m ²	Demolición de pisos, instalaciones provisionales, campamento de obra (12 m ²), cerramiento provisional (245 m)
2	CIMENTACIÓN	2.357 m ²	Curado de placa contrapiso (concreto 4.000 PSI, e=0,10 m), demolición manual de sobrepiso de cimentación (20 m ³)
3	SOBREPISOS, AFINADOS Y BASES	2.008 m ²	Alistado de piso pendiente exterior (1.829 m ²), mortero estriado para rampas (180 m ²), media caña en mortero (442 m)
4	ACABADOS DE PISOS (Opcional)	337 m	Acabados de escaleras
5	IMPERMEABILIZACIONES	1.807 m ²	Membrana PVC flexible estabilizada con fibra de vidrio para losas de cubierta
6	OBRAS EXTERIORES (Opcional)	150 m ²	Acabados presentados por proponente
7	PISOS	1.806 m ²	Acabados de pisos de acuerdo a propuesta técnica de proponente.
8	CINTAS Y BORDILLOS (Opcional)	500 m	Fabricación e instalación de cañuela prefabricada en concreto
9	JARDINES	1.260 m ²	Intervención de jardineras - geotextil tejido tipo 2100 (1.020 m ²)
10	ASEO	3.000 m ²	Aseo fino de obra (1.500 m ²), limpieza de sótanos y parqueaderos (1.500 m ²)

ANEXO 2 – FORMATO CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

Ciudad y fecha: _____

Señores

CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL – ETAPA IV

Bogotá D.C.

Referencia: Licitación Privada N° [____]-2026 – Proyecto Pisos

El(la) suscrito(a) _____, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° _____, obrando en calidad de representante legal de _____, identificada con NIT _____, manifiesto lo siguiente:

- Que conozco y acepto en su totalidad los términos, condiciones y anexos del presente Pliego de Condiciones.
- Que la información y documentos aportados con la presente propuesta son veraces y verificables.
- Que no me encuentro incurso en inhabilidades, incompatibilidades ni conflicto de interés frente al Conjunto ni sus órganos de administración y control.
- Que el valor total de mi propuesta económica es de \$ _____ (IVA incluido), y que su vigencia es de 60 días calendario contados desde el cierre del proceso.
- Que el plazo de ejecución ofertado es de _____ (____) meses, contados a partir de la suscripción del Acta de Inicio.

Atentamente,

Nombre del representante legal

C.C. N°

Nombre o razón social del proponente

NIT

ANEXO 3 – FORMATO PROPUESTA ECONÓMICA (PRECIOS UNITARIOS)

El proponente deberá diligenciar el valor unitario y total ofertado para cada capítulo de obra, adjuntando los Análisis de Precios Unitarios (APU) correspondientes.

N°	Capítulo	Cant. Ref.	Unidad	Valor Unitario	Valor Total
1	PRELIMINARES	3.450	m²		
2	CIMENTACIÓN	2.357	m²		
3	SOBREPISOS, AFINADOS Y BASES	2.008	m²		
4	ACABADOS DE PISOS (Opcional)	337	m		
5	IMPERMEABILIZACIONES	1.807	m²		
6	OBRAS EXTERIORES (Opcional)	150	m²		
7	PISOS EN CONCRETO Y/O CEMENTO	1.806	m²		
8	CINTAS Y BORDILLOS (Opcional)	500	m		
9	JARDINES	1.260	m²		
10	ASEO	3.000	m²		
	COSTO DIRECTO TOTAL				
	ADMINISTRACIÓN (%)				
	IMPREVISTOS (%)				
	UTILIDAD (%)				
	IVA SOBRE UTILIDAD (19%)				
	VALOR TOTAL DE LA PROPUESTA (IVA incluido)				

ANEXO 4 – FORMATO DE EXPERIENCIA DEL PROPONENTE

N°	Contratante	Objeto del Contrato	Área Intervenida (m ²)	Fecha de Terminación	Valor del Contrato
1					
2					
3					

Anexar certificaciones expedidas por el respectivo contratante o copia del acta de liquidación/recibo final de cada contrato relacionado.

ANEXO 5 – FORMATO HOJA DE VIDA DEL PERSONAL PROPUESTO

Cargo propuesto	
Nombre completo	
Cédula de ciudadanía	
Formación académica / posgrado	
Matrícula o tarjeta profesional (N° y vigencia)	
Años de experiencia general	
Años de experiencia específica	
Certificaciones adicionales (SST, altas, etc.)	
Dedicación ofrecida al proyecto (%)	

Adjuntar soportes académicos, matrícula/tarjeta profesional vigente y certificaciones de experiencia del profesional propuesto.