

TÉRMINOS DE REFERENCIA

El **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO NOVATERRA** está constituido como Persona Jurídica sin ánimo de lucro, sometida al régimen de propiedad horizontal de la Ley 675 de 2001, conformada por torres de apartamentos con cubiertas planas impermeabilizadas con manto asfáltico. El conjunto residencial se encuentra ubicado en la Cra. 9 Sur #17-36, en la ciudad de Mosquera. El diagnóstico técnico realizado mediante inspección visual y registro fotográfico sobre las cubiertas identificó un conjunto de patologías activas de impermeabilización que justifican la ejecución del presente proyecto de rehabilitación, cuyo alcance en la presente etapa comprende tres (3) cubiertas, con un área aproximada de 1494 m².

JUSTIFICACIÓN

El conjunto viene presentando problemas de humedades y filtraciones desde las cubiertas hacia el interior de las viviendas de los últimos pisos, originados en el agotamiento de la vida útil del manto asfáltico existente, el empozamiento de aguas lluvias y el deterioro de los remates perimetrales. En cumplimiento de lo establecido en la Ley 675 de 2001, el **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO NOVATERRA** elaboró el diagnóstico técnico, el presupuesto de referencia y los presentes Términos de Referencia, que tienen como propósito definir el alcance de las actividades, el tiempo de ejecución, la descripción técnica de los trabajos y el presupuesto de la obra. Con base en ellos, el Conjunto abre convocatoria para la selección del contratista que ejecutará el proyecto de mantenimiento e impermeabilización de cubiertas mediante membrana sintética de PVC, convocando a las personas naturales o jurídicas que cuenten con un equipo de trabajo con profesionales en Ingeniería Civil, Arquitectura o afines y experiencia demostrable en sistemas de impermeabilización con membranas termosoldadas.

PATOLOGÍAS ENCONTRADAS

Patología	Riesgo	Evidencia
Pérdida de adherencia, ampollamiento y desprendimiento del manto asfáltico existente	ALTO	Inspección visual — filtraciones activas hacia apartamentos de último piso
Empozamiento de aguas lluvias por pendientado deficiente	ALTO	Inspección visual — láminas de agua estancada sobre la cubierta
Fisuras y desgaste en juntas de mortero del manto y encuentros con muros	MEDIO	Inspección visual — juntas abiertas en remates perimetrales
Deterioro de policarbonato en pérgolas	MEDIO	Inspección visual — láminas fracturadas, opacas y con filtraciones
Obstrucción de bajantes y gárgolas	MEDIO	Inspección visual — acumulación de sedimentos y rebose
Orificios en dovelas, fisuras y desgaste de juntas en ladrillo de muro perimetral	BAJO	Inspección visual — muro perimetral de cubierta
Acumulación de musgo, polvo y grasa sobre el manto existente	BAJO	Generalizado — todas las cubiertas

OBJETIVO

Seleccionar bajo igualdad de condiciones el proponente que tenga la capacidad técnica, administrativa, financiera y organizativa de tal manera que reúna las condiciones exigidas en las normas legales y en el presente documento para realizar las obras descritas.

1. CONDICIONES Y REQUISITOS

1.1. Persona Jurídica

- a) Copia de la cédula de ciudadanía del representante legal.
- b) Certificaciones de su actividad profesional de los últimos 2 años, como de toda su experiencia general en el ramo de la ingeniería o la arquitectura, las cuales deben incluir cantidades de obra, valor y fecha, así como las certificaciones académicas que demuestren su formación y actualización profesional.
- c) Certificaciones de la experiencia específica en trabajos de impermeabilización de cubiertas con membranas sintéticas (PVC/TPO) o mantos asfálticos, realizados en los últimos 2 años, donde se incluyan cantidades de obra (m²), valor, duración, contratante y jefe inmediato con sus datos de contacto y fecha.
- d) Certificación de instalador autorizado o capacitado por el fabricante de la membrana PVC ofertada (Danosa o equivalente aprobado), o constancia de experiencia en termosoldadura de membranas sintéticas.
- e) Carta de presentación, indicando las condiciones económicas, dirección de su oficina, número de celular y teléfono fijo, correo electrónico y/o página web.
- f) Constancia de visita al sitio de las obras, expedida por la Administración.
- g) Copia del RUT.
- h) Propuesta económica que debe incluir todos los impuestos de Ley, debidamente discriminado.
- i) Certificado de antecedentes disciplinarios emitido por la Contraloría del representante legal.
- j) Certificado de matrícula mercantil vigente y certificado del COPNIA (Ingenieros) o del CPNAA (Arquitectos) del representante legal y/o del equipo profesional encargado.
- k) Cámara y comercio menor a 30 días.
- l) Certificado de existencia y representación legal no mayor a 40 días.
- m) Estados financieros básicos con sus notas, con corte al 31 de diciembre de 2025, firmados por el representante legal y el contador público o revisor fiscal cuando aplique, con copia de la tarjeta profesional del contador y certificado de antecedentes de la Junta Central de Contadores vigente, acompañados de las declaraciones de renta correspondientes.

Nota: Los interesados deberán realizar una inspección visual obligatoria del sitio de las obras con el fin de conocer las condiciones, los materiales existentes y las áreas a intervenir. Al presentar propuesta, el proponente avala expresamente haber verificado las cantidades de obra del Anexo No. 1 y acepta que el contrato es a precio global fijo sin ajustes ni reconocimientos por mayores cantidades. Las cantidades del Anexo No. 1 son referenciales. Véase Cláusula 9.

2. CRONOGRAMA

Actividad	Fecha
Apertura de convocatoria	05 Octubre 2026
Visita técnica de carácter obligatorio	10 Octubre 10:00am
Plazo para aclaraciones a los términos de referencia e inquietudes de los interesados en ofertar	14 Octubre
Entrega de propuesta	16 Octubre 5:00 pm
Evaluación de las propuestas	Por definir
Firma y protocolización de contrato	Por definir

3. COMUNICACIÓN

En el marco de la presente convocatoria toda comunicación deberá realizarse de manera escrita a través del siguiente medio:

Correo electrónico: cubiertascanelo2026@gmail.com
Teléfono: (322) 709 5192

4. PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

La propuesta deberá ser entregada en la ciudad de Mosquera, en el **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO NOVATERRA** en la urna destinada para tal fin ubicada en la recepción del conjunto, ubicado en la Cra. 9 Sur #17-36, Mosquera y en medio magnético, al correo destinado para las comunicaciones.

No se recibirán propuestas presentadas después de la fecha y hora estipulada.

Los sobres se marcarán así:

SEÑORES

CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO NOVATERRA

Cra. 9 Sur #17-36-Mosquera

Convocatoria: MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS CON MEMBRANA PVC

Proponente:

Nombre
Dirección
Teléfono
e-mail

El **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO NOVATERRA** se reserva el derecho de verificar durante la evaluación y hasta la adjudicación la información aportada por el proponente y solicitar los soportes que considere convenientes tales como: copias de los contratos, actas de liquidación, estados financieros, etc., sin que por ello el proponente esté facultado para complementar, adicionar o mejorar su propuesta.

4.1. PROPUESTA ECONÓMICA

Mediante el diligenciamiento del **ANEXO No. 1**, se definirán los precios unitarios y totales de obra para la realización de las obras, señalando el valor final de la propuesta.

Los ítems, cantidades y descripción del Presupuesto General de Obra **ANEXO No. 1** no podrán ser modificados ni suprimidos; en todo caso, si el CONTRATISTA encontrase que existen imprecisiones o falta de claridad en los mismos, podrá solicitar las correcciones y/o aclaraciones pertinentes al correo electrónico previo al cierre de la presente convocatoria.

Serán de exclusiva responsabilidad de EL CONTRATISTA los errores u omisiones en que incurra al indicar los precios unitarios y/o totales en su propuesta, debiendo asumir los mayores costos y/o pérdidas que se deriven de dichos errores u omisiones.

El valor de la propuesta deberá incluir la totalidad de los costos directos e indirectos para la completa y adecuada ejecución de los trabajos objeto del presente proceso, discriminando el A.I.U. Así mismo, incluirán los impuestos de ley vigentes, tales como IVA sobre Utilidad, Retención en la Fuente, ICA, etc.

ADVERTENCIA — CANTIDADES REFERENCIALES: Los valores y cantidades consignados en el Anexo 1 tienen carácter referencial. Cada proponente debe verificarlos, contrastarlos con su propia inspección técnica y avalarlos al presentar su propuesta. Véase Cláusula 9 del presente pliego.

Liquidación por cantidades no ejecutadas: No se tendrán en cuenta para el pago final las actividades que, al momento de la liquidación, no se hayan ejecutado o no superen el cuarenta por ciento (40%) de la cantidad indicada en el cuadro de cotización. En tal caso, las partes suscribirán un Otrosí modificatorio liquidando dichas actividades por la cantidad real ejecutada y ajustando el valor final de la obra contratada.

4.2. VIGENCIA DE LA OFERTA

La oferta deberá tener una vigencia de CIENTO VEINTE (120) DÍAS CALENDARIO, contados a partir de la fecha y hora límite de presentación de la propuesta.

4.3. GARANTÍAS

Adicional a las pólizas exigidas, **EL CONTRATISTA otorgará garantía técnica de un (1) año contado a partir de la firma del acta de entrega y recibo a satisfacción de la obra.** Esta garantía cubre la totalidad de los trabajos ejecutados, incluyendo sin limitarse a: impermeabilización de cubiertas con membrana PVC, termosoldadura de traslapes, perfiles de terminación, sellos perimetrales, sumideros, cubiertas de pérgolas, emboquillado de ladrillo y demás actividades objeto del contrato.

Garantía del fabricante: Adicionalmente, EL CONTRATISTA deberá entregar, al momento del acta de entrega, la garantía escrita del fabricante de la membrana PVC instalada (mínimo diez (10) años sobre el material), expedida a nombre del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO NOVATERRA**, junto con las fichas técnicas y el certificado de instalación conforme a las especificaciones del fabricante.

Durante el período de garantía, EL CONTRATISTA estará obligado a:

- Atender dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al reporte, cualquier reclamación por defectos, filtraciones, desprendimientos, fallas de termosoldadura, fallas de impermeabilización o cualquier otro vicio oculto o manifiesto relacionado con los trabajos ejecutados.
- Ejecutar a su costo y riesgo todas las reparaciones, reposiciones o correcciones necesarias para restablecer las condiciones de calidad exigidas en el contrato, sin costo adicional para el CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO NOVATERRA.
- Mantener vigente la póliza de calidad del bien o servicio por el treinta por ciento (30%) del valor del contrato y con vigencia de tres (3) años contados a partir del acta de entrega.
- Responder solidariamente por los defectos que se presenten, aun cuando sean atribuibles a subcontratistas o proveedores de materiales empleados en la obra.

El incumplimiento de la garantía técnica faculta al CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO NOVATERRA para hacer efectiva la póliza de calidad del bien o servicio, contratar con un tercero la reparación correspondiente con cargo al contratista, e iniciar las acciones legales a que haya lugar, sin perjuicio de las demás acciones civiles y contractuales derivadas del incumplimiento.

Descripción	Amparos	Cobertura	Vigencia
Póliza de seguro	Cumplimiento	20% del valor total de la obra	Duración del contrato, más seis meses
	Buen manejo y correcta inversión del anticipo	100% del valor entregado como anticipo	Duración del contrato
	Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales	10% del valor asegurado	Duración del contrato y doce meses más
	Calidad del bien o servicio	30% del valor total de la obra	Duración del contrato y tres (3) años más
Póliza RCE	Daños materiales, lesiones personales, muerte y perjuicios extrapatrimoniales a terceros	160 SMLV	Duración del contrato

4.4. CRONOGRAMA DE OBRA

El oferente deberá presentar obligatoriamente un cronograma de obra en donde se especifique cada una de las actividades a ejecutar y se detallen los tiempos de inicio, ejecución y terminación de manera clara, cubierta por cubierta, con el fin de hacer un correcto seguimiento y control de las obras a contratar.

4.5. PERSONAL PROFESIONAL OFRECIDO

Para acreditar la experiencia exigida del personal profesional se debe entregar junto con la hoja de vida, copia de la tarjeta profesional y Certificado de vigencia expedido por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería o el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura con la fecha de expedición de la matrícula profesional y certificaciones de trabajo.

Perfil del personal mínimo para la ejecución de los trabajos.

El oferente que presente la propuesta deberá contar mínimo con el siguiente personal profesional, con las siguientes calidades:

Director de Obra: El oferente deberá contar con un Ingeniero Civil o Arquitecto, con experiencia profesional general mínima de cinco (5) años y específica en Dirección de obra, mínima de tres (3) años, en la ejecución de proyectos similares al objeto del presente proceso de selección. El director de obra deberá tener dedicación de tiempo del 20% en obra. Preferiblemente que acredite especialización.

Residente de Obra: El oferente deberá contar con un Ingeniero Civil o Arquitecto, con experiencia profesional general mínima de dos (2) años, en la ejecución de proyectos similares al objeto del presente proceso de selección. El residente de obra deberá tener dedicación de tiempo del 100% en obra.

Inspector SISO: El oferente deberá contar con un profesional o técnico con certificado de manejo del SISO y trabajo en altura con experiencia específica de dos (2) años en proyectos similares. Deberá tener dedicación de tiempo mínima del 40% de la obra (mínimo tres (3) días por semana), y permanencia del 100% durante las actividades de desmonte, izaje de materiales y trabajos sobre bordes de cubierta.

Trabajador Autorizado para alturas nivel coordinador: El oferente deberá contar con un profesional o técnico con certificado de trabajo en altura nivel coordinador con experiencia específica de un (1) año en proyectos similares. Permanencia del 100% en obra.

Operarios instaladores de membrana: Personal con certificación vigente de trabajo en alturas y experiencia demostrable en instalación y termosoldadura de membranas sintéticas de PVC con equipo de aire caliente.

5. ASIGNACIÓN Y NOTIFICACIÓN DEL INTERVENTOR Y/O SUPERVISOR DEL CONTRATO

Una semana antes de la firma del contrato el **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO NOVATERRA** designará al interventor o supervisor responsable de la verificación y ejecución de la obra y será quien controle, apruebe y autorice modificaciones, pagos y demás situaciones específicas de obra previo visto bueno de la Administración y el Consejo de Administración.

6. DESCRIPCIÓN DE TRABAJOS A REALIZAR

Este capítulo describe las actividades mínimas de la rehabilitación completa e integral de las cubiertas objeto del proceso. Las cantidades indicadas son referenciales. El contratista está obligado a ejecutar todos los trabajos necesarios para dejar la rehabilitación completa, independientemente de si alguna actividad no fue explícitamente enunciada. El contrato es a precio global fijo sin ajustes. Véase Cláusula 9.

Para la ejecución del objeto del contrato se describirán las actividades a realizar, aclarando que el contratista debe conocer el proceso de ejecución y la omisión en este capítulo de alguna actividad no exonera al contratista de su responsabilidad y las garantías asociadas al contrato. Para la correcta ejecución de estas actividades se deben considerar la reglamentación vigente. Para el trabajo en alturas (Resolución 1409 de 2012, Resolución 3368 de 2014, Resolución 4272 de 2021) y demás que se encuentren vigentes durante la ejecución del contrato.

La empresa seleccionada deberá realizar y garantizar que se ejecuten correctamente las siguientes actividades:

6.1. Preliminares

Campamento y almacén: La Administración hará entrega al contratista de un espacio para adecuar como bodega de materiales y herramientas y descanso del personal. El campamento deberá construirse en lámina de zinc, con cubierta en teja de zinc o plástico tipo invernadero y puerta con seguridad, y entregarse en las condiciones iniciales una vez finalizada la obra, para lo cual el contratista levantará acta de vecindad y registro fotográfico del espacio recibido.

Señalización preventiva: Suministro e instalación de señalización en todas las etapas de obra (extintores, botiquín, camilla, colombinas, conos, cintas, avisos informativos y preventivos, protección con plástico y polisombra de zonas verdes, vehículos y motos) según necesidad de la copropiedad.

Equipo de trabajo en alturas: Revisión técnica de anclajes, guayas, contrapesos, andamios certificados, arneses, frenos, absorbedores de choque, eslingas, líneas de vida horizontal y vertical, y todos los elementos requeridos según Resolución 4272 de 2021. Certificación de trabajo en alturas vigente de cada operario y revisión del estado de los equipos (SG-SST). La Interventoría revisará todos los elementos de seguridad con acompañamiento del SISO el día del inicio de obra; la obra no iniciará hasta que se cumplan todos los requisitos. Se solicitará matriz de riesgos por actividad. El SISO tendrá permanencia mínima en obra del 40% (tres días por semana).

Actas de vecindad: El contratista realizará registro fotográfico y filmico detallado del estado de las unidades residenciales de último piso y zonas comunes antes del inicio de obras , con el fin de evitar reclamaciones futuras por daños no generados por la obra.

6.2. Ladrillo

Emboquillado de muro perimetral (gbal): Relleno y/o emboquillado con mortero impermeabilizado con Sika 1 y mejorador de adherencia Sikalatex en los ladrillos del muro perimetral de cubierta que presenten orificios en dovelas, fisuras y desgaste entre juntas, garantizando un sustrato sano para el remate de la membrana.

6.3. Cubierta en membrana PVC — CAPÍTULO PRINCIPAL

Este capítulo representa el mayor peso del valor total del contrato y comprende la rehabilitación completa de la impermeabilización de tres (3) cubiertas mediante membrana sintética de PVC termosoldada sobre el manto asfáltico existente.

Lavado general del manto existente (m²): Lavado con desengrasante industrial e hidrolavado a presión mínima de 2.000 psi, retirando polvo, grasa, musgo y demás residuos superficiales que puedan afectar la adherencia y el desempeño del sistema a instalar. La superficie deberá quedar completamente limpia y seca antes de continuar.

Reconformación de pendientes y reparaciones puntuales (m²): Reconformación del pendientado en zonas de empozamiento y reparación puntual de sectores del manto existente que presenten ampollamiento, desprendimiento o pérdida de adherencia al sustrato, mediante mortero preparado en sitio u otro material compatible, dejando una superficie uniforme apta para recibir la capa separadora.

Capa separadora en geotextil (m²): Suministro e instalación de geotextil Danosa Danofelt PY 200 como capa separadora entre el manto asfáltico existente y la membrana PVC nueva, evitando el contacto directo entre materiales químicamente incompatibles. Instalación con traslapes mínimos de 20 cm según especificación del fabricante.

Perfil de terminación en PVC (ml): Suministro e instalación de perfil de terminación (chapa colaminada) en PVC en la totalidad del perímetro de cubierta y subidas a muro, como elemento de fijación mecánica y remate de la membrana en los bordes.

Membrana PVC Danopol HS 1.2 mm (m²): Suministro e instalación de membrana sintética de PVC Danopol HS, espesor 1.2 mm, de Danosa o equivalente técnico aprobado por la interventoría. Traslapes termosellados mediante termofijadora Leister (soldadura por aire caliente), garantizando la continuidad y hermeticidad del sistema en la totalidad de las uniones. Incluye piezas prefabricadas de refuerzo en PVC en esquinas entrantes y salientes, encuentros de planos y penetraciones de tubería, antenas u otros elementos que atraviesen la cubierta, termosoldadas a la membrana principal; y boquillas y sumideros de desagüe compatibles con el sistema, integrados y termosoldados a la membrana, garantizando la evacuación de aguas lluvias sin puntos de filtración en la conexión con las bajantes existentes.

Sello perimetral (ml): Aplicación de Sikaflex Universal en la totalidad del remate perimetral entre la membrana, el perfil PVC y el muro, como sello complementario de estanqueidad.

Pruebas de estanqueidad: Antes del recibo de cada cubierta, el contratista realizará prueba de inundación o de estanqueidad de traslapes (punzón/campana de vacío según el caso) en presencia de la interventoría, dejando registro escrito y fotográfico. Esta actividad se entiende incluida en los precios del capítulo.

6.4. Cubiertas en polycarbonato (pérgolas)

Desmante de polycarbonato existente (m²): Desmante manual de las láminas de polycarbonato deterioradas en pérgolas, incluyendo accesorios de fijación, y disposición final en sitio autorizado.

Teja PVC P7 transparente (m²): Suministro e instalación de teja PVC perfil P7 translúcida en las zonas donde se requiera paso de luz, con fijaciones y sellos según fabricante.

Teja de fibrocemento P7 (m²): Suministro e instalación de tejas en fibrocemento perfil P7 sobre la estructura existente de las pérgolas, con traslapes y fijaciones según fabricante.

Sello flanche—muro (ml): Aplicación de Sikaflex Universal en la junta entre el flanche existente y el muro.

6.5. Bajantes

Destape y sondeo de bajantes y gárgolas (torre): Limpieza, destape y sondeo de bajantes, gárgolas y puntos de evacuación de aguas lluvias de cada torre, garantizando el libre flujo hacia la red de desagüe. Corrección de puntos críticos de acumulación de agua en coordinación con la reconformación de pendientes.

6.6. Servicios de obra

Suministro de agua (gbal): El contratista deberá suministrar el agua para las actividades, así como realizar las acometidas provisionales e implementos necesarios para las labores, sin cargo a la copropiedad.

6.7. Aseo final

Retiro de escombros: Recolección y disposición adecuada de todos los residuos generados durante la obra en sitio autorizado. Limpieza final de superficies circundantes, zonas comunes afectadas e inspección de desagües y elementos de cubierta.

7. FORMA DE PAGO

CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO NOVATERRA propone distribuir los pagos de la siguiente manera:

ANTICIPO correspondiente al treinta por ciento (30%) del valor total del contrato, una vez perfeccionado el contrato y aprobadas las garantías pactadas.

SEGUNDO PAGO Sesenta por ciento (60%) de acuerdo con el avance de la obra registrado en los informes periódicos quincenales, previa aprobación de EL INTERVENTOR O SUPERVISOR.

PAGO RETEGARANTÍA diez por ciento (10%) del valor total del contrato, será cancelado una vez firmada el acta de entrega por parte del INTERVENTOR O SUPERVISOR, previa autorización del Consejo de Administración y el administrador del conjunto, y contra entrega de la garantía escrita del fabricante de la membrana.

El proponente seleccionado, al momento de la suscripción del contrato, deberá indicar el número de cuenta bancaria activa (a su nombre), mediante certificación bancaria en donde se consignarán los pagos. Cuando se realicen contratos con autorretenedores, deberán informar en la factura esta condición a fin de no realizar retención alguna.

8. PONDERACIÓN Y ELECCIÓN DEL CONTRATISTA

Se asignará puntaje a cada una de las ofertas recibidas y las 3 con mejor puntaje se elegirán para entrevista de acuerdo al puntaje relacionado a continuación:

Adicional a los criterios de la tabla de ponderación, se evaluarán: la vigencia de la oferta, el tiempo de ejecución propuesto y el porcentaje de anticipo solicitado, asignando mejor puntaje a las ofertas con menor anticipo y menor plazo de ejecución, siempre que sean técnicamente viables.

ÍTEM	CRITERIO	PUNTAJE
Experiencia del proponente	El proponente podrá acreditar su experiencia en trabajos realizados en los últimos cinco años.	20
Experiencia específica	Podrá acreditar obras de impermeabilización de cubiertas con membrana sintética (PVC/TPO) o mantos asfálticos realizadas en los últimos 2 años, u otras obras relacionadas con el mantenimiento en PH. Se dará el máximo puntaje a la mayor área total certificada y los restantes por ponderación con aproximación al entero mayor.	15

Términos de Referencia para la contratación de mantenimiento e impermeabilización de cubiertas
CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO NOVATERRA

ÍTEM	CRITERIO	PUNTAJE
Director de Obra	Debe ser Ingeniero Civil o Arquitecto; dependiendo experiencia y hoja de vida se dará calificación.	10
Presentación de la oferta	Presentación, organización y estructura de la propuesta.	5
Oferta económica	Se dará el máximo puntaje a la mejor oferta presentada en términos económicos.	25
Entrevista	Presentación de la propuesta ante el Consejo de Administración y la asamblea.	25
TOTAL		100

9. CANTIDADES REFERENCIALES

CLÁUSULA VINCULANTE DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO

9.1. Naturaleza referencial de las cantidades de obra

Las cantidades de obra consignadas en el Anexo No. 1 y en todos los capítulos de los presentes Términos de Referencia tienen carácter **ESTRICTAMENTE REFERENCIAL**. Dichas cantidades han sido estimadas con base en el diagnóstico técnico, la inspección visual y el registro fotográfico realizados sobre las cubiertas del conjunto; no obstante, pueden diferir de las condiciones reales que cada proponente encuentre durante la visita técnica obligatoria y la ejecución de los trabajos.

En consecuencia, **cada proponente deberá verificar, validar y avalar las cantidades de obra presentadas como referencia, mediante la realización obligatoria de su propia inspección técnica in situ**, antes del cierre de la convocatoria. La presentación de la propuesta económica constituye aval expreso e irrevocable por parte del proponente de haber realizado dicha verificación y de aceptar plenamente las cantidades, alcances y condiciones descritas en los presentes Términos de Referencia.

El CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO NOVATERRA no reconocerá, bajo ninguna circunstancia, mayores cantidades de obra, obras adicionales, ni ajustes de precio originados en diferencias entre las cantidades de referencia y las cantidades reales ejecutadas, cuando dichas diferencias sean resultado de omisiones, imprecisiones o falta de diligencia del proponente en la etapa de verificación precontractual.

9.2. Contrato a todo costo — sin ajustes ni modificaciones de precio

El contrato que se derive del presente proceso de selección será de **PRECIO GLOBAL FIJO SIN FÓRMULA DE REAJUSTE**. El valor ofertado y pactado en el contrato incluye la totalidad de los costos directos e indirectos necesarios para la completa, correcta y satisfactoria ejecución de todos los trabajos descritos, sin que haya lugar a reconocimientos adicionales por ningún concepto.

En particular, el contrato no admitirá ajustes, adiciones de precio ni reconocimientos adicionales originados en:

- Variaciones en los precios de materiales, equipos o mano de obra durante la ejecución del contrato.
- Diferencias entre las cantidades de referencia del Anexo No. 1 y las cantidades realmente ejecutadas, siempre que las diferencias se enmarquen dentro del alcance de la rehabilitación completa descrita.

- Condiciones del sustrato, del clima o del sitio que el proponente debió verificar durante la visita técnica obligatoria.
- Omisiones o errores del proponente en la elaboración de su propuesta económica.
- Costos de seguridad industrial, trabajo en alturas, transporte, izaje de materiales, campamento, agua, servicios sanitarios o cualquier costo indirecto requerido para la correcta ejecución.

9.3. Alcance integral — rehabilitación completa

El objeto del contrato se entiende como una REHABILITACIÓN COMPLETA E INTEGRAL de la impermeabilización de las tres (3) cubiertas del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO NOVATERRA** objeto del presente proceso. El contratista está obligado a ejecutar la totalidad de los trabajos necesarios para restablecer en su integridad las condiciones de impermeabilidad, evacuación de aguas, estabilidad, seguridad y estética de los elementos intervenidos, independientemente de que alguna actividad específica no haya sido explícitamente enunciada en el pliego, siempre que sea técnicamente necesaria para el cumplimiento del objeto contractual.

La omisión de una actividad en la descripción técnica del presente pliego **no exonera al contratista de su obligación de ejecutarla** cuando sea necesaria para la correcta terminación de los trabajos y para garantizar las condiciones de calidad, impermeabilización y seguridad exigidas.

9.4. Declaración de aval por parte del proponente

Al momento de presentar su propuesta, el proponente declarará bajo gravedad de juramento haber:

- Realizado la visita técnica obligatoria al sitio de las obras y verificado las condiciones reales de las cubiertas.
- Revisado, contrastado y avalado las cantidades de obra del Anexo No. 1 con base en su propia medición e inspección.
- Comprendido y aceptado que el contrato es a precio global fijo sin ajustes, y que su oferta cubre el costo total de la rehabilitación completa descrita.
- Identificado y cotizado todos los costos directos, indirectos, imprevistos y contingencias técnicas necesarias para la ejecución íntegra del objeto contractual.

La presentación de la propuesta sin cumplir con la visita técnica obligatoria, o sin haber verificado y avalado las cantidades de referencia, será causal de rechazo automático de la oferta.

10. PLAZO Y DURACIÓN ESTIMADA DE LA OBRA

El plazo estimado de ejecución del contrato es de **diez (10) a doce (12) semanas calendario**, contadas a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio, la cual se firmará dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la legalización del contrato y la aprobación de las garantías.

Este plazo se distribuye de la siguiente manera orientativa:

Fase	Actividad	Duración estimada
1	Preliminares, campamento, señalización, equipos de alturas y actas de vecindad	1 semana

Términos de Referencia para la contratación de mantenimiento e impermeabilización de cubiertas
CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO NOVATERRA

Fase	Actividad	Duración estimada
2	Lavado del manto existente, reconformación de pendientes y reparaciones puntuales — 3 cubiertas	2 semanas
3	Instalación de geotextil separador, perfiles de terminación PVC y membrana PVC Danopol HS 1.2 mm termosoldada	3 semanas
4	Sellos perimetrales, sumideros y pruebas de estanqueidad	1 semana
5	Cubiertas de pérgolas (desmonte de policarbonato, teja PVC y fibrocemento)	1 semana
6	Destape y sondeo de bajantes, aseo general, retiro de escombros y entrega	1 semana

Las fases 2 a 4 (membrana) podrán ejecutarse por sectores de cubiertas en paralelo con la fase 5 (pérgolas y ladrillo), siempre que el contratista garantice el personal, los equipos y las medidas de seguridad suficientes para ambos frentes simultáneos, y cuente con la aprobación previa del interventor. En ningún caso se dejará una cubierta destapada o con el sistema incompleto al finalizar la jornada sin protección provisional contra lluvia.

El plazo podrá suspenderse únicamente por causas debidamente documentadas y aceptadas por el interventor, tales como condiciones climáticas extremas que impidan la aplicación de materiales según fichas técnicas, o por causas de fuerza mayor debidamente acreditadas. **Las suspensiones por causas imputables al contratista no generan ampliación del plazo ni reconocimiento económico alguno.**

El incumplimiento del plazo pactado sin causa justificada dará lugar a la aplicación de una **multa diaria equivalente al cero punto uno por ciento (0,1%) del valor total del contrato** por cada día calendario de retraso, hasta un máximo del diez por ciento (10%) del valor total, sin perjuicio de la facultad del conjunto de declarar el incumplimiento y hacer efectivas las garantías constituidas.

El **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO NOVATERRA** se reserva el derecho de elegir libremente el oferente sin necesidad de emitir explicación o aclaración alguna a los demás proponentes.

CARLOS ARLEY NIÑO MEDINA
Administrador(a)
Representante legal
CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO NOVATERRA.