CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE MACARENA III P.H

OBRA CIVIL ADECUACIONES LOCATIVAS EN PORTERIA/RECEPCION DE ACUERDO CON LOS DISEÑOS

Bogotá noviembre de 2026

1. GENERALIDADES

1.1. Introducción y Definición

La Administración del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE MACARENA III P.H, de acuerdo con lo previsto para la contratación de la **"OBRA CIVIL ADECUACIONES LOCATIVAS EN PORTERIA/RECEPCION DE ACUERDO CON LOS DISEÑOS"** se permite mediante este documento, brindar información clara y precisa sobre los aspectos técnicos y del alcance del proyecto, en tal sentido que las empresas participantes, dispongan de la información necesaria, para elaborar sus ofertas.

1.2. Ubicación del proyecto:

El CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE MACARENA III P.H, se encuentra ubicado en carrera 81 No. 77-51 sur, localidad de Bosa, en la ciudad de Bogotá.

2. ASPECTOS ESPECIFICOS A TENER EN CUENTA:

Para los fines de la elaboración de sus ofertas, los proponentes deberán tener en cuenta los siguientes aspectos, propios del desarrollo de los trabajos objeto del proyecto:

2.1. Alcance técnico general y especifico del proyecto

Para los fines de la cotización, el oferente deberá tener en cuenta todos y cada uno de los ítems contenidos en el formato de **cotización "anexo No.2 (alcance adecuaciones locativas recepción y Pérgolas).** Formatos a los cuales no se le podrá hacer modificación alguna en su forma. Sera responsabilidad del oferente revisar la formulación contenida en el mismo. En este formato están establecidas las especificaciones técnicas y cantidades de obra, que hacen parte del desarrollo del proyecto. Formato que hace parte de este documento y toda la planimetría de los diseños, renderización.

2.2. Oferta económica

El valor de la propuesta deberá ser expresado en pesos colombianos, estableciendo el precio unitario de cada actividad, conforme a su alcance técnico. El precio ofertado será el que resulte de la sumatoria de los PU de cada actividad y el AIU, más iva sobre utilidad.

La oferta económica deberá ser elaborada en el formato adjunto anexo No.2, sin modificación alguno a la forma del documento y a su contenido.

2.3. fecha de contratación:

El conjunto Residencial cuenta con los recursos propios para el financiamiento del proyecto, en tal sentido que el contrato para el desarrollo de los trabajos, se prevé se esté firmando con el proponente seleccionado, una vez sea terminado el proceso evaluación y selección de oferentes; cuya fecha estimada es el mes de noviembre de 2026.

2.4. Forma de pago del contrato

El Conjunto Residencial Parque Macarena III, hará los pagos objeto del contrato que se suscriba, de la siguiente forma:

2.4.1. Un primer pago como anticipo equivalente al TREINTA PORCIENTO (30%), del valor total del contrato, previa legalización del contrato con las pólizas y documentos a que haga referencia el contrato. Anticipo que deberá estar destinado para compra de materiales, logística y mano de obra para el desarrollo del contrato. Anticipo que deberá ser invertido conforme a un "Plan de Inversión de Anticipo" previamente acordado entre las partes y **para los cual el oferente deberá suministrarlo con la oferta que presente.** Este plan de inversión del anticipo hará parte de los alcances del contrato y por ende exigible su cumplimiento.

2.4.2. El contratante hará pagos parciales hasta completar el 100% del valor del contrato, **con acta de avance real de obra con visto bueno de la Interventoría. Avance que solo se cuantificará con la entrega real y total por cada interior. Es decir, las actas de avance real de obra, se prevén sean realizados cada quince (15) días calendarios y estas solo contemplaran los interiores que estén terminados y entregados de acuerdo con el alcance contractual.**

2.4.3. De cada pago que se haga, conforme a las actas, el conjunto hará la amortización del anticipo en el porcentaje correspondiente (20%) y hará una retención de garantía del diez (10% por ciento, la cual será devuelta al contratista en un tiempo no mayor a DOS (2) meses, contados a partir de la liquidación del contrato.

2.5. Tiempo desarrollo del contrato

Para los fines de la elaboración de su oferta, el oferente deberá tener en cuenta que la logística que emplee deberá dar como resultado desarrollar el contrato en un tiempo no mayor a NOVENTA (90) días calendarios, los dos proyectos; contados a partir de la firma del acta de inicio de obra. Para los fines y con su oferta el oferente deberá presentar un cronograma de obra, en el cual se contemplen los tiempos del desarrollo de los trabajos.

2.6. Seguridad en el trabajo y dotación.

Todo el personal que labore en la obra deberá estar afiliado a riesgos laborales, EPS, Pensión, Parafiscales, y es requisito indispensable para el inicio de obra la presentación de las afiliaciones de todo el personal y/o la presentación de las planillas de los pagos de seguridad social, requisito que es indispensable para el pago de los cortes de avance de obra. Es importante aclarar que las afiliaciones de todo el personal que labore en la obra deberán hacerse a través de la firma contratista.

2.7. Control seguimiento logístico, calidad y seguridad en la obra.

El oferente deberá contemplar dentro de sus costos la disposición del siguiente personal en obra, en tal sentido que se garantice el cumplimiento de los aspectos logísticos, de seguridad y calidad en la obra:

-Control Aspectos de SST: para el control y aseguramiento de los procesos bajo la normativa de Seguridad y Saludo en el Trabajo (SST), el contratista deberá contemplar dentro de sus costos, la disposición, de un Tecnólogo o Profesional en Sistema de Gestión de salud y seguridad en el trabajo (SG-SST), el cual asegure lo previsto en la normativa legal colombiana y lo previsto en el SG-SST del contratista, y de esta forma se garantice el proceso seguro en la ejecución de las actividades propias del contrato. La dedicación de este profesional a la obra estará sujeta a lo que especifique la norma y a la necesidad misma de la obra, según el criterio del contratista, en todo caso, mínimo este profesional deberá asistir a la obra un mínimo de 8 horas semanales.

-Control de Obra: el contratista deberá contar con un PROFESIONAL UNIVERSITARIO RESIDENTE, el cual tendrá una dedicación mínima del del 50% en la obra, y quien estará a cargo de los aspectos técnicos, administrativos y de control de la ejecución del proyecto, el cual deberá como mínimo ser profesional en arquitectura o ingeniería y afines, en todo caso dicho profesional deberá tener experiencia certificable en obras de las mismas características.

2.8. Documentos de la Oferta

El oferente deberá acompañar su oferta con los siguientes documentos:

2.8.1. Carta entrega de la oferta, firmada por el representante legal del proponente o por quien sea delegado para tal fin.
2.8.2. Certificado de existencia y representación legal no mayor a 30 días.
2.8.3. Copia RUT
2.8.4. Copia Cedula de Ciudadanía del Representante legal
2.8.5. Estados financieros con corte a 30 de diciembre de 2025 comparados con 2024, debidamente avalados por contador público y declaración de renta del año 2024, certificados por contador.
2.8.6. Cuadro general de cotización, en el formato del anexo No.2.1 y 2.2; con el lleno total de los ítems sin modificación alguna a la forma del formato y a sus cantidades. Formato al cual se le deberá pegar el logo de la empresa que está ofertando.
2.8.7. Cronograma proyectado de ejecución de las obras elaborado en semanas por cada torre.
2.8.8 Plan de inversión del anticipo del 30%.
2.8.9. Relación de obras ejecutadas en los últimos cinco (5) años.
2.8.10. Tres certificaciones de obras, cuyo alcance contractual contemple actividades de obra civil y remodelaciones.

2.9. Garantías.

El proponente **favorecido,** a la firma del contrato, deberá constituir a su costa a favor del **CONTRATANTE** y a satisfacción de este, las siguientes pólizas, expedidas por una compañía de Seguros legalmente constituida en el país: **a)** Póliza de cumplimiento de la totalidad de las obligaciones contraídas al suscribir el contrato por un valor equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato y vigencia igual a la del plazo del contrato y tres (3) meses más. **b)** Póliza de responsabilidad civil extracontractual equivalente al 30% del valor del contrato, durante el tiempo que duren los trabajos y tres meses mas. **c)** Póliza para el correcto manejo del anticipo acordado, por el valor del mismo, y con vigencia igual a la del plazo del contrato más tres (3) meses. **d) Póliza de estabilidad de**

obra, equivalente al 30% del valor del contrato, con una vigencia mínima de dos (2) años, a partir de la entrega final de los trabajos.
e) Póliza que garantice el pago de las obligaciones laborales del contratista con sus dependientes por valor del 10% del contrato, con vigencia durante la ejecución del contrato y tres (3) años más. La totalidad del valor de las primas de las pólizas establecidas del presente contrato, será por cuenta del **CONTRATISTA. PARAGRAFO:** Las anteriores pólizas no limitan, ni condicionan la responsabilidad del proponente favorecido.

3.0 CRONOGRAMA DEL PROCESO: El proceso de evaluación de oferentes, prevé sea desarrollado en un tiempo de TREINTA (30) días calendarios a partir de la fecha de la convocatoria y hasta la elección del oferente. En el siguiente cuadro se podrá observar las fechas del proceso:

ACTIVIDAD	FECHA Y HORA	LUGAR
APERTURA CONVOCATORIA INVITACION A COTIZAR	25 NOVIEMBRE DE 2026	CARTELERAS DEL CONJUNTO Y OTROS MEDIOS DE PUBLICACION
ENTREGA DE DOCUMENTOS BASE DEL PROCESO	25 DE NOVIEMBRE AL 10 DE NOVIEMBRE DE 2026	Se deberán solicitar al correo electrónico **admonmacarena3@gmail.com,** y a través de estos se enviarán los documentos al solicitante.
VISITA DE OBRA/**OBLIGATORIA**	01 DE DICIEMBRE DE 2026 HORA: 11:00AM	INSTALACIONES DEL CONJUNTO. carrera 81 No. 77-51 sur
PROCESO DE SOLICITUD DE ACLARACIONES	25 NOVIEMBRE AL 02 DE DICIEMBRE DE 2026	Email: **admonmacarena3@gmail.com**
RESPUESTAS A PREGUNTAS ACLARATORIAS	03 DE DICIEMBRE DE 2026	Respuestas al correo del oferente que hizo la consulta, copiado a los correos de todos los proponentes que están participando en el proceso.
ENTREGA DE OFERTAS	VIERNES 4 DE DICIEMBRE DE 2026. HASTA LAS 6:00PM.	OFICINA DE ADMINISTRACION/PORTERIA DEL CONJUNTO
APERTURA DE SOBRES Y ANALISIS DE OFERTAS	VIERNES 05 DE DICIEMBRE DE 2026.	OFICINA DE ADMINISTRACION-REUNION DE CONSEJO DE ADMINISTRACION
EVALUCIÓN DE OFERENTES Y ADJUDICACION DE CONTRATO.	07 AL 11 DE DICIEMBRE DE 2026	ADMNISTRACION Y CONSEJO DE ADMINISTRACION

5.0 VALOR DE LOS TERMINOS DE REFERENCIA

Este documento y sus respectivos anexos, hacen parte del proceso de convocatoria y se considera una herramienta fundamental para la elaboración y presentación de las ofertas, en tal sentido que NO tiene ningún costo para los oferentes interesados en participar en esta invitación libre a cotizar. Este documento y sus anexos solo será entregado, previa solicitud hecha por el interesado: solicitud que de acuerdo con el proceso debe ser hecha a través de del correo electrónico definido.

6.0 FORMA Y PRESENTACION DE LA OFERTA.

Los oferentes deberán presentar sus propuestas, con el lleno total de los requisitos especificados en estos términos de referencia.

Para ser tenidas en cuenta las ofertas, estas deberán contener la totalidad de la información solicitada en los términos de referencia.

Con el fin de facilitar el proceso de evaluación de las ofertas, estas deberán contener UNICAMENTE la información solicitada, en su respectivo orden y foliada.

La no entrega o diligenciamiento de uno de los requisitos podrá dar lugar al rechazo de la oferta y esta podrá quedar descalificada para continuar en el proceso de evaluación.

La oferta que no sea entregada en el tiempo previsto y con el lleno de los documentos y requisitos será rechazada.
La oferta deberá ser entregada en la oficina de Administración/Porteria, en documento físico, en un único sobre sellado.

El sobre deberá ser identificado con la siguiente información:
Señores.
ADMINISTRACIÓN CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE MACARENA III P.H
OBJETO: OFERTA OBRA CIVIL ADECUACIONES LOCATIVAS RECEPCIÓN Y SALON SOCIAL
NOMBRE PROPONENTE:
DIRECCION PROPONENTE
No. DE FOLIOS.

Una vez presentadas las ofertas no se aceptarán cambios en el contenido o propuestas adicionales.

Durante el proceso de evaluación y selección, la Administración y el Consejo de administración podrán realizar todas las consultas aclaratorias a que haya lugar, estableciendo un tiempo para las respuestas de estas.

7.0 COSTOS DE LA ELABORACION DE LAS OFERTAS

Todos los costos que se generen con ocasión a la elaboración y presentación de las ofertas estarán a cargo exclusivo de los proponentes y en ningún caso un oferente podrá solicitar al CONJUNTO, reembolso por este concepto, al no ser el proponente seleccionado, ni solicitar devolución de la información entregada.

8.0 VALIDEZ DE OFERTA

El oferente garantizará la validez y vigencia de su oferta por un término no inferior a sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha límite en la que se deben entregar las ofertas.

9.0 ADENDAS

En el evento que se definan nuevas especificaciones o modificaciones a los términos de referencia y sus condiciones iniciales, estas serán notificadas únicamente por escrito y serán oficializadas y enviadas a los correos electrónicos de los proponentes participantes.

10. EVALUACION DE LAS OFERTAS.

La Administración y el Consejo de Administración, serán los responsables de llevar a cabo el proceso de evaluación y selección de los oferentes, mediante la evaluación y análisis de la información contenida en las ofertas y entrevistas a los oferentes.

Cordialmente

JUAN SEBASTIAN GARZON LINARES
Representante Legal/Administrador