# TÉRMINOS DE REFERENCIA

No. 001 DE 2026

## 1 OBJETO:

MANTENIMIENTO GENERAL E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE LAS CUBIERTAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.
ubicado en la Carrera 51 A No 127 -75, Bogotá D.C.
CONJUNTO RESIDENCIAL ALCAZAR DE SAN LUIS II



Noviembre 2026

## 1.1 CONTENIDO

1 INFORMACIÓN GENERAL ..... 7
1.1 OBJETO ..... 7
1.2 ALCANCE ..... 7
1.3 PARTICIPANTES ..... 7
1.4 NORMAS TÉCNICAS: ..... 8
1.5 CONTROL DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO. ..... 8
1.6 CAPACIDAD FINANCIERA Y ADMINISTRATIVA. ..... 8
2 CONVOCATORIA ..... 9
2.1 CONTEXTO BÁSICO DE ENTENDIMIENTO ..... 9
2.2 COSTOS DERIVADOS DE PARTICIPAR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ..... 9
2.3 COMUNICACIONES ..... 9
2.4 VISITA TÉCNICA DE OBRA ..... 10
2.5 ESTUDIOS PREVIOS Y FICHAS TÉCNICAS (TÉRMINOS DE REFERENCIA) ..... 11
2.6 OBSERVACIONES Y SUGERENCIAS AL PROYECTO. ..... 11
2.7 ADENDAS ..... 11
2.8 ADJUDICACIÓN DE LA INVITACIÓN ..... 11
2.9 RECHAZO DE LA PROPUESTA ..... 11
2.10 ACLARACIONES DE LA PROPUESTA ..... 12
2.11 DECLARATORIA DE DESIERTA DE LA CONVOCATORIA ..... 12
2.12 FIRMA DEL CONTRATO ..... 13
2.13 VALIDEZ DE LAS PROPUESTAS ..... 13
3 EL PROPONENTE ..... 13
3.1 PARTICIPANTES. ..... 13
3.2 FACTORES DE SELECCIÓN ..... 13
3.3 RETIRO DEL PROCESO Y RECLAMACIÓN DE LA PROPUESTA ..... 13
3.4 SOBRE LA OBLIGATORIEDAD DE LA PROPUESTA ..... 14
3.5 FINANCIACIÓN Y PRESUPUESTO ..... 14
3.6 CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES DEL PROCESO 001- 2026 ..... 14
3.7 PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA OBRA ..... 15
3.8 SUSPENSIÓN POR CASO FORTUITO (De ser requerida) ..... 15
3.9 PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS ..... 15
3.10 CONTENIDO MÍNIMO DE LA PROPUESTA ..... 15
3.11 CIERRE DE LA INVITACIÓN Y APERTURA DE LAS PROPUESTAS ..... 16

3.12 EVALUACIÓN ECONÓMICA ..... 17
3.13 DOCUMENTOS HABILITANTES DE CONTENIDO JURÍDICO ..... 17
3.14 DOCUMENTOS HABILITANTES DE CONTENIDO TÉCNICO ..... 18
4 CRITERIOS DE COMPARABILIDAD Y EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS ..... 23
4.1 CRITERIOS DE COMPARABILIDAD ..... 23
4.2 ASIGNACIÓN DE PUNTAJE A LAS PROPUESTAS ..... 23
4.3 OTORGAMIENTO DE PUNTAJE POR VALOR DE LA PROPUESTA ..... 23
4.4 OTORGAMIENTO DE PUNTAJE POR EXPERIENCIA ESPECIFICA 25 PUNTOS ..... 25
4.5 CERTIFICADO VISITA DE OBRA: ..... 25
4.6 FACTOR DE CALIDAD ..... 25
4.7 OFRECIMIENTO FRENTES DE TRABAJO: ..... 25
4.8 CRONOGRAMA DE TRABAJO ..... 25
4.9 CAPACIDAD FINANCIERA 10 PUNTOS ..... 26
4.10 CAPACIDAD ORGANIZACIONAL ..... 26
4.11 CRITERIOS DE DESEMPATE DE LAS PROPUESTAS: ..... 26
5 DEL CONTRATO ..... 27
5.1 TIPO DE CONTRATO ..... 27
5.2 MINUTA DEL CONTRATO ..... 27
5.3 PLAZO DEL CONTRATO ..... 27
5.4 VALOR DEL CONTRATO ..... 28
5.5 FORMA DE PAGO DEL CONTRATO ..... 28
5.6 GARANTÍAS REQUERIDAS ..... 29
5.7 CESIÓN Y SUBCONTRATOS. ..... 30
5.8 INTERPRETACIÓN, MODIFICACIÓN Y TERMINACIÓN UNILATERALES. ..... 30
5.9 CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA. ..... 30
5.10 LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO. ..... 30
5.11 GASTOS. ..... 31
5.12 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA ..... 31
5.13 OBLIGACIONES DEL *CONJUNTO RESIDENCIAL ALCAZAR DE SAN LUIS II P.H.* ..... 33
5.14 INTERVENTORÍA ..... 34
6 DESCRIPCIÓN Y PROCESO DE LAS ACTIVIDADES A REALIZAR ..... 35
6.1 Preliminares: ..... 35
7 ANEXOS ..... 51

7.1 FORMATO No 1.....51
7.2 FORMATO No. 2.....53
7.3 FORMATO No 3.....54
7.4 FORMATO No 4.....55
7.5 FORMATO No. 5.....56
7.6 FORMATO No. 6.....57
7.7 FORMATO No. 7.....59
7.8 FORMATO No 8.....59
7.9 FORMATO No. 9.....61

## ✓ RECOMENDACIONES INICIALES.

a. Examine rigurosamente el contenido del presente de Términos de Referencia, los documentos que hacen parte del mismo y demás normas reglamentarias y complementarias)
b. Verifique que no se encuentra incurso dentro de las causales de inhabilidad e incompatibilidad o prohibiciones, constitucional y legalmente establecidas para convocar y contratar, así como lo relacionado sobre conflictos de interés para evitar incurrir en infracciones legales por esta razón.
c. Cerciórese de que cumple las condiciones y reúne los requisitos aquí señalados.
d. Adelante oportunamente, los trámites tendientes a la obtención de los documentos que debe allegar con la propuesta y verifique que contiene la información completa que acredita el cumplimiento de los requisitos exigidos en la ley y en el presente Términos de Referencia.
e. Toda consulta deberá formularse por escrito al correo: alcazardesanluisdos@gmail.com, No se atenderán consultas personales o telefónicas. Ningún convenio verbal con la administración o los consejeros del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.***, antes o después de la firma del contrato, podrá afectar o modificar ninguno de los términos y obligaciones aquí estipuladas.
f. Suministre toda la información requerida en este Términos de Referencia, dando cumplimiento a las disposiciones legales vigentes. Diligencie totalmente los anexos y formatos que así lo requieran del presente Términos de Referencia.
g. El proponente será responsable por los datos, informes, documentos y resultados que suministre durante el proceso de selección, así como de aquellos que entregue durante la ejecución del contrato, si es seleccionado.
h. Todos los gastos en que incurra el proponente con ocasión de la preparación y presentación de la propuesta correrán por su cuenta, el ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.*** no asume responsabilidad de reembolso alguno.
i. Tenga presente la fecha y hora previstas para el cierre de la presente invitación, por cuanto no serán validadas las ofertas presentadas en lugar y hora diferente al exigido en estos Términos de Referencia.
j. Los proponentes con la sola publicación de su propuesta autorizan al ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.,*** a verificar toda la información que en ella suministren.
k. Al presente proceso de selección le son aplicables las normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión, Y demás normas reglamentarias y complementarias.
l. La propuesta será presentada en forma física y digital la Propuesta Económica y documentos propuesta, así mismo se deberá enviar de forma electrónica y enviada al correo alcazardesanluisdos@gmail.com en el día y hora señalada.
m. RECUERDE: todos los documentos como observaciones al Términos de Referencia, documentos de subsanación, aclaraciones y observaciones deberán ser presentados a través del canal de comunicación oficial al correo: alcazardesanluisdos@gmail.com.
n. Teniendo en cuenta que toda comunicación entre los interesados y el ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.,*** deberá efectuarse a través del correo electrónico: alcazardesanluisdos@gmail.com, cualquier referencia a otro medio o procedimiento de comunicación que subsista en el presente documento se entenderá como no escrita.

## MARCO GENERAL
INFORMACIÓN PARA LOS PROPONENTES

**DILIGENCIA DEBIDA E INFORMACIÓN SOBRE EL PROCESO, RESPONSABILIDAD DEL OFERENTE Y EXCLUYENTES DE RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN.**

Será responsabilidad del oferente conocer todas y cada una de las implicaciones que conlleva a la presentación de su oferta y para tal efecto deberá realizar todas las evaluaciones que sean necesarias para su presentación sobre la base de un examen cuidadoso de las características del negocio.

Por la sola presentación de la propuesta se considera que el oferente ha realizado el examen completo de todos los aspectos que inciden y determinan la presentación de la misma. La exactitud, confiabilidad o integridad de la información que tenga a bien consultar el oferente se encuentra bajo su propia responsabilidad, e igualmente la interpretación que haga de la información que obtenga a partir de las declaraciones realizadas durante el transcurso de cualquier audiencia, visita o reunión. El CONTRATANTE no entregará para los fines de presentación y preparación de propuestas para el presente proceso, documentación o manuales de ninguna naturaleza asociados a las descripciones y especificaciones técnicas de los servicios que se van a adquirir.

En consecuencia, es responsabilidad del oferente, al asumir los deberes de garantía asociados con la prestación del servicio que se solicitan a través de la presente contratación, conocer plenamente las condiciones técnicas de los servicios a prestar, sin perjuicio de la facultad que asiste a los interesados de solicitar por escrito información puntual que le permita precisar los aspectos que puedan incidir en la formulación de su propuesta. La circunstancia de que el oferente no haya obtenido toda la información que pueda influir en la determinación de su oferta, no lo eximirá de la obligación de asumir las responsabilidades que le correspondan, ni les dará derecho a reclamaciones, reembolsos, ajustes de ninguna naturaleza o reconocimientos adicionales por parte del contratante, en el caso de que cualquiera de dichas omisiones derive en posteriores sobre costos para el CONTRATISTA. Como consecuencia de lo anterior, el oferente, al elaborar su propuesta, deberá tener en cuenta que el cálculo de los costos y gastos, cuales quiera que ellos sean, se deberán basar estrictamente en sus propios estudios económicos y en sus propias estimaciones. Cada oferente sufragará todos los costos, tanto directos como indirectos, relacionados con la preparación y presentación de su propuesta, por lo cual el CONTRATANTE, no será responsable en ningún caso de dichos costos, cualquiera que sea el resultado del proceso de selección. Igualmente, corresponderá al oferente la responsabilidad de determinar, evaluar y asumir los impuestos, tasas y contribuciones, así como los demás costos tributarios y de cualquier otra naturaleza que con lleve la celebración del contrato, para lo cual se recomienda a los oferentes obtener asesoría calificada.

# MODALIDAD DE SELECCIÓN

Aplicando los principios rectores de la ley 80 de 1993, economía, transparencia y responsabilidad. ***EL CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.*****,** decidió adelantar una INVITACIÓN PRIVADA, como figura similar a la licitación pública, pero por método de convocatoria privada, bajo

las invitaciones a determinadas empresas referidas por los copropietarios y administraciones, por anuncio público y carteleras de copropiedades. Estas empresas deben ser firmas calificadas; seleccionadas en forma no discriminatoria; incluyendo, siempre que sea posible, a empresas elegibles; e invitando a un número de firmas suficientemente amplio como para asegurar precios competitivos. En general, se aplican a esta figura los mismos principios y políticas que a la licitación pública, salvo como se ha expresado anteriormente, en materia de publicidad y a las reglas sobre márgenes de preferencia, que no proceden. Y se determinará únicamente la propuesta que resulte evaluada como "CUMPLE" tanto Técnica, Financiera y Jurídicamente en el desarrollo evaluativo.

# CAPÍTULO 1
# INFORMACIÓN GENERAL PARA LOS PROPONENTES

## 2 INFORMACIÓN GENERAL

EL ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.***, ubicado en Carrera 51 A No. 127-75, es una entidad de derecho privado, sin ánimo de lucro, que se rige por la Ley 675 de 2001 y su Reglamento de Propiedad Horizontal.

### 2.1 OBJETO

El presente proceso de selección tiene como objeto ***MANTENIMIENTO GENERAL E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE LAS CUBIERTAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.*** De acuerdo con las cantidades de obra, especificaciones y demás requerimientos descritos en el presente documento.

### 2.2 ALCANCE

El alcance de los trabajos para cumplir con el objeto del contrato es el siguiente:

PROYECTO DE MANTENIMIENTO:

1. Actividades preliminares (Campamento y retiro de elementos auxiliares).
2. Mantenimiento de CUBIERTA.
3. Aseo general de obra.

### 2.3 PARTICIPANTES

En la presente invitación podrán participar personas naturales o jurídicas, que cumplan con los requisitos establecidos en los términos de la Invitación y que hayan recibido la invitación por parte de la Administración del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.*****,** quienes deberán examinar cuidadosamente los presentes términos de referencia, que constituyen una exigencia y obligatoriedad legal en caso de que le sea adjudicado el proceso de selección.

Si el proponente encuentra discrepancias u omisiones en los términos de referencia, o si tiene alguna duda en cuanto al significado o especificación de algún aspecto de los Términos de Referencia; debe dirigirse inmediatamente y por escrito a la Administración del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.,*** y obtener su respectiva respuesta antes de presentar su propuesta. En caso de no hacerlo, se entenderá que no existen dudas y que se acepta totalmente el término que define las condiciones del objeto a contratar.

## 2.4 NORMAS TÉCNICAS:

Los procedimientos y métodos de construcción, para llevar a cabo la ejecución de la obra, son responsabilidad expresa del Contratista.
La ejecución de la construcción, lo mismo que el suministro de bienes y equipos por parte del Contratista, deberán cumplir los requisitos de las Normas del Instituto Colombiano de Normas Técnicas, ICONTEC, y demás aplicables al proyecto o normas equivalentes, debidamente reconocidas y que a juicio del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.,*** garanticen una calidad igual o mejor para la respectiva actividad.

En caso de presentarse discrepancias entre una cualquiera de las normas anteriores y las especificaciones incluidas en este documento, prevalecerán estas últimas.

***LIMPIEZA, ARREGLO Y REALIZACIÓN DE OBRAS PREVIAS – ACCESO A LAS ZONAS DE TRABAJO.***

El Contratista deberá conservar todas las áreas aledañas a la obra objeto del contrato, en las condiciones en que se encuentran antes de la iniciación de los trabajos y reponerlas o repararlas a su costa, en caso de que las destruya o dañe durante la ejecución del contrato.
El Contratista deberá limpiar las zonas de su trabajo y atender la conservación de todo lo construido por él y por terceros, incluida la limpieza de vías públicas y propiedades adyacentes. Además, es su responsabilidad realizar las obras provisionales que sean necesarias, para la correcta ejecución de la obra nueva, dentro del valor total de su contrato, previa autorización del Interventor.

***HIGIENE Y SEGURIDAD INDUSTRIAL.***

Será responsabilidad del Contratista el diseño e implementación del programa de Higiene y Seguridad Industrial, que aplicará durante la ejecución del contrato, de acuerdo con la legislación vigente. El Contratista deberá tomar las precauciones necesarias para la seguridad del personal a su cargo o servicio y los transeúntes, de acuerdo con las reglamentaciones vigentes en el país. Deberá adecuar el programa completo de servicio de seguridad de acuerdo con las recomendaciones del Interventor, quien podrá además ordenar cualquier otra medida adicional que considere necesaria.
El Contratista deberá responsabilizar a una persona de su organización aprobada por el Interventor para velar por el cumplimiento de dichas medidas. Deberá organizar y dirigir el programa y comité de seguridad industrial de la obra, de acuerdo con las normas legales vigentes.

## 2.5 CONTROL DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

La administración del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.,*** designará la persona natural o jurídica que como INTERVENTOR ejercerá el control y vigilancia de la ejecución del contrato, la cual tendrá a su cargo, entre otras funciones, coordinar lo atinente a la ejecución del mismo.

El Interventor será responsable de aceptar las obras objeto del presente proceso y autorizará los pagos en los términos establecidos en el presente Términos de Referencia y responderá por los hechos y omisiones que le fueren imputables en los términos previstos en las normas vigentes, relacionadas con la materia.

## 2.6 CAPACIDAD FINANCIERA Y ADMINISTRATIVA.

**Información Financiera**: El proponente debe adjuntar a la propuesta:

- ✓ Balance General y Estado de Resultados a diciembre 31 de 2024 y 2025 debidamente firmados por el Contador, Representante Legal o en Revisor Fiscal si a ello hubiere lugar.
- ✓ Ultima Declaración de Renta.

**Información Administrativa:** Organigrama operativo y de personal

- ✓ Organización de trabajo: El Proponente favorecido, previa la firma del Acta de iniciación suministrará un organigrama, incluyendo las hojas vida del personal propuesto, además de la composición de todas las cuadrillas de trabajo.
- ✓ Igualmente, será responsabilidad del contratista adoptar las medidas de seguridad y cuidados necesarios para evitar robos y daños a los elementos contenidos en él y en caso de que esto sucediere será responsabilidad exclusiva del contratista.
- ✓ Documentos: Las propuestas se deben presentar con los precios de materiales en obra correspondientes a los ítems del presupuesto, así como el análisis de precios unitarios básicos.
- ✓ Herramientas: El proponente debe contar con toda la herramienta que necesite para el desarrollo de los trabajos y debe garantizar su disponibilidad de forma inmediata. El no cumplir con lo anterior, no implica la autorización de un mayor tiempo de respuesta para la ejecución de los trabajos.

### 2.6.1 CAPÍTULO 2

## 3 CONVOCATORIA

## 3.1 CONTEXTO BÁSICO DE ENTENDIMIENTO

EL régimen jurídico aplicable a la presente convocatoria o INVITACIÓN PRIVADA y al contrato que de ella se derive, será el previsto en los Términos de Referencia, en las disposiciones de los códigos: civil, de procedimiento civil, de comercio y demás normas concordantes y complementarias.

En el presente documento se describen las bases técnicas, financieras, económicas, legales y ambientales que el PROPONENTE debe tener en cuenta para elaborar y presentar la propuesta. La presentación de la oferta por parte del PROPONENTE constituye evidencia de que estudió completamente las especificaciones que se le entregaron; que recibió del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.***, las aclaraciones necesarias a sus inquietudes y dudas; que está enterado a satisfacción en cuanto al alcance del servicio a prestar y que ha tenido en cuenta todo lo anterior para fijar precios, plazos y demás aspectos de su propuesta. Ninguna información contenida en este Términos de Referencia constituye una promesa de celebración de contrato alguno. Todas las interpretaciones, conclusiones o análisis que efectúe el proponente son de su exclusivo cargo y no comprometen ni vinculan en modo alguno al ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.***

## 3.2 COSTOS DERIVADOS DE PARTICIPAR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

Los costos y gastos en que los interesados incurran con ocasión del análisis de los Documentos del Proceso, la presentación de observaciones, la preparación y presentación de las Ofertas, la presentación de observaciones a las mismas, la asistencia a la visita de obra o reuniones a que haya lugar y cualquier otro costo o gasto relacionado con la participación en el Proceso de Contratación estará a cargo exclusivo de los interesados y Proponentes.

## 3.3 COMUNICACIONES

Todas las comunicaciones entre los interesados y proponentes con el ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.,*** se realizarán a través del correo electrónico: alcazardesanluisdos@gmail.com, con Asunto: INVITACIÓN No. 001 DE 2026.

El ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.***, atenderá oportunamente todas las peticiones que se reciban según lo establecido en este Términos de Referencia.

Ninguna aclaración verbal por parte de la Administración o consejeros del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.***, podrá afectar el alcance y condiciones de los presentes Términos de Referencia y sus Adendas, si las hubiese. Para estos efectos sólo se tendrán como válidas las comunicaciones publicadas a través del correo oficial.

Teniendo en cuenta que toda comunicación entre los interesados y el CONJUNTO deberá efectuarse a través de correo electrónico, cualquier referencia a otro medio o procedimiento de comunicación que subsista en el presente documento se entenderá como no escrita.

Cada Proponente debe examinar cuidadosamente el presente documento, el cual constituye una exigencia y obligatoriedad legal. Si encuentra discrepancias u omisiones en el Términos de Referencia o en los demás documentos que forman parte de la presente Convocatoria o si tiene alguna duda, en cuanto al significado o algún aspecto del Términos, debe dirigirse inmediatamente y por escrito al domicilio de la administración del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.,*** a través del correo electrónico alcazardesanluisdos@gmail.com y obtener la aclaración al respecto, antes de presentar su propuesta. En caso de no hacerlo se entenderá que no existen dudas y que acepta totalmente las condiciones del Términos de la presente Convocatoria.

### 3.4 VISITA TÉCNICA DE OBRA

Dado que el objeto del contrato se trata de ***MANTENIMIENTO GENERAL E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE LAS CUBIERTAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.*** se establece para el día **25 de noviembre de 2026 a las 9:30 a.m.**, la fecha y hora de la visita de obra OBLIGATORIA, por lo tanto, el no efectuar la visita técnica en el ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.*** será causal de rechazo de la propuesta presentada.
Es responsabilidad del PROPONENTE, inspeccionar y examinar el sitio y los alrededores del inmueble objeto de la obra la cual es un CONJUNTO RESIDENCIAL, que consta de seis (6) torres de apartamentos, con una altura de 12 pisos, para un total de 288 unidades residenciales dentro de su área privada; así mismo, la copropiedad tiene dentro de sus zonas comunes, una edificación que sirve de salón social y gimnasio, una portería principal en la cual se encuentra el área de administración y un a portería secundaria, también incluye sus áreas de circulación, las zonas duras y las zonas blandas. Lo anterior para informarse sobre la forma y características del sitio, localización y naturaleza de la misma, las condiciones ambientales, técnicas y sociales del área de influencia; las cuales se deben considerar para el desarrollo y manejo ambiental del proyecto, así como con los riesgos previsibles de la obra y sobre todas las circunstancias que puedan afectar o influir de alguna manera en la óptima ejecución del objeto contractual, los costos, precios y plazo de las obras y, en general, sobre todas las circunstancias que puedan afectar o influir en el cálculo del valor de su propuesta, siempre cumpliendo con la normatividad vigente
Así mismo, es responsabilidad del proponente familiarizarse con los detalles y condiciones bajo los cuales serán ejecutados los trabajos, así como de los riesgos previsibles de la obra, pues su desconocimiento o falta de información no se considerará como excusa válida para posteriores reclamaciones al ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.***, (Cuando aplique según lo previsto en el cronograma) Los proponentes que omitan esta inspección no podrán alegar

posteriormente desconocimiento de las condiciones o circunstancias que puedan afectar la ejecución o el cumplimiento del contrato objeto de este proceso.
El hecho de que los proponentes no se familiaricen con los detalles y las condiciones para la prestación del servicio objeto del presente proceso, no se considerará como excusa válida para posteriores reclamaciones, por lo tanto, dentro de la propuesta se debe incluir todos los costos en que incurra para la adecuada prestación del servicio en los sitios designados por el ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.***
Se expedirá constancia de asistencia a la visita de obra por parte del Conjunto a cada una de las personas presentes o empresas allí representadas. **NO** SE EXPEDIRÁN CONSTANCIAS POR VISITAS PARCIALES, se considerará visita parcial, el NO asistir a la totalidad de la diligencia, dicha constancia deberá ser anexada en la propuesta de la invitación, so pena de rechazo.

### 3.5 ESTUDIOS PREVIOS Y FICHAS TÉCNICAS (TÉRMINOS DE REFERENCIA)

Forman parte de los presentes términos de referencia, los estudios y documentos previos que se han adelantado por el ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.*** al igual que los formatos que se relacionan como anexos, serán enviados por correo electrónico, o en forma directa por parte de la Entidad a solicitud de los interesados.

### 3.6 OBSERVACIONES Y SUGERENCIAS AL PROYECTO.

Durante el plazo establecido, la administración del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.,*** publicará en las carteleras de cada una de las Torres y en la portería, la CONVOCATORIA con el fin de suministrar a los proponentes la información sobre la contratación que se realizará y formular sus observaciones y sugerencias

### 3.7 ADENDAS

Cualquier aclaración o modificación a los presentes Términos de Referencia, se efectuará a través de adendas, los cuales se incorporarán a los que se publicaron para consulta en la oficina de Administración del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.,*** e igualmente se remitirán por correo electrónico o por la vía más expedita a quienes hayan retirado los Términos de Referencia.

### 3.8 ADJUDICACIÓN DE LA INVITACIÓN

Se efectuará en concordancia con el deber de selección objetiva, esto es, una vez cumplidos los pasos de apertura de las propuestas, su respectivo análisis y la evaluación de cada uno de los oferentes; dentro de los cuales se seleccionará un mínimo de 3 ofertas que cumplan a cabalidad con lo solicitado en los presentes términos y que se encuentren totalmente habilitadas, sin tener en consideración factores de afecto o interés, ni motivación subjetiva alguna, para presentarlas ante la Administración y el Consejo de Administración quien luego de conocer sus exposiciones, será quien determine la escogencia de la firma seleccionada para la ejecución del presente proceso. La Administración enviará a todos los participantes un correo electrónico dándole a conocer si fue seleccionado o no.

### 3.9 RECHAZO DE LA PROPUESTA

Se rechazan aquellas propuestas que se encuentren en cualquiera de los siguientes casos:

- Cuando se hubiere radicado y presentado después de la fecha y hora exacta establecidas, como límite para el cierre de la Convocatoria, o presentado en oficina o dependencia diferente a la indicada expresamente para el efecto, o enviada por correo.
- Cuando la persona que suscriba la propuesta, no esté facultada para presentarla y para suscribir el contrato.
- Cuando la comprobación de que el Proponente se halla incurso en alguna o algunas de las prohibiciones, inhabilidades, incompatibilidades o conflicto de intereses para contratar o presentar propuesta, establecidas en la legislación colombiana vigente sobre la materia.
- Cuando no se presenten dentro de la propuesta, los documentos señalados como esenciales en este Términos de Referencia.
- Cuando se demuestre la participación del Proponente en dos o más propuestas dentro del mismo proceso.
- Si al momento de efectuar la evaluación se advierten inconsistencias en la información presentada por el Proponente.
- Cuando el Proponente se niegue a colaborar con la Administración, en cuanto a la solicitud de alguna aclaración o comprobar alguna información, previa evaluación por parte de la administración del Conjunto.
- Cuando cualquier documento aclaratorio, solicitado por la administración del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.,*** requiera tener fecha anterior al cierre de la Convocatoria y sea presentado con fecha posterior a la misma.
- Si la propuesta de ser necesario, no se encuentra avalada por un Ingeniero Civil o Arquitecto debidamente titulado y con matrícula profesional vigente.
- Los demás contemplados en los presentes Términos de Referencia.

## 3.10 ACLARACIONES DE LA PROPUESTA

A fin de facilitar el examen, evaluación y comparación de las propuestas, la administración del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.,*** podrá solicitar, a uno o varios proponentes las aclaraciones, verificaciones y comprobaciones de la información suministrada en su propuesta, cuantas veces fuese necesario, hasta antes de la adjudicación.

Estas acciones no permiten en ningún caso cambiar y/o modificar y/o adicionar los términos de la propuesta, ni que la administración del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.,*** pueda solicitar modificaciones de la misma.
Cuando se detecten presuntas falsedades o inconsistencias o inexactitudes en la información suministrada por el proponente, la administración del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.,*** rechazará la propuesta.

## 3.11 DECLARATORIA DE DESIERTA DE LA CONVOCATORIA

La Administración del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.*** declarará desierta la Convocatoria únicamente por motivos o causas que impidan la selección objetiva y se declarará mediante escrito en el que se señalará en forma expresa y detallada las razones que han conducido a esa decisión.

- ✓ No se presente ninguna propuesta.
- ✓ Que el número mínimo de participantes hábiles para este proceso, será de tres (3) oferentes; de ser menos las propuestas recibidas, se declarará desierta y se hará una nueva invitación
- ✓ Habiéndose recibido tres (03) propuestas, éstas resulten incursas en causal de rechazo.
- ✓ Habiéndose presentado más de tres (03) propuestas, ninguna de ellas se ajuste a los requerimientos y condiciones consignadas en los presentes Términos de Referencia**.**

### 3.12 FIRMA DEL CONTRATO

Una vez seleccionados los proponentes, se realizará una reunión en el conjunto entre la administración el consejo administrativo y la interventoría, para definir el proponente favorecido, una vez notificado de la adjudicación del contrato que resulte del presente proceso de selección deberá presentarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a firmar el contrato;
En el momento de la firma del contrato, el contratista deberá allegar la comunicación indicando el número de la cuenta corriente o de ahorros y la entidad bancaria en donde pueda consignarse el valor del contrato, cuenta que debe figurar a nombre del contratista y en caso de consorcios o uniones temporales, a nombre de quien(es) va(n) a facturar.

### 3.13 VALIDEZ DE LAS PROPUESTAS

La propuesta deberá tener una **validez mínima de 30** días contados a partir de la fecha de presentación de ofertas o cierre del presente proceso de selección.

Durante este período la propuesta será irrevocable, de tal manera que el proponente no podrá retirarla ni modificar los términos o condiciones de la misma, hasta tanto no se haya legalizado y cumplido los requisitos de ejecución del respectivo contrato.

## CAPÍTULO 3

## 4 EL PROPONENTE

Las calidades y demás requisitos exigidos a los Proponentes en estos Términos de Referencia deben acreditarse mediante los documentos expedidos por la Entidad o Autoridad competente, conforme a la ley colombiana.

### 4.1 PARTICIPANTES.

El número mínimo de participantes hábiles para este proceso será de tres (3) oferentes; de ser menos las propuestas recibidas, se declarará desierta y se hará una nueva invitación.
En la presente invitación podrán participar personas jurídicas, que cumplan con los requisitos establecidos en los términos de la Invitación y que hayan recibido la invitación por parte de la Administración del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.***

### 4.2 FACTORES DE SELECCIÓN

Para la selección de la propuesta más favorable la evaluación se efectuará de conformidad con los requisitos, documentos y criterios de evaluación establecidos en el presente capítulo.

### 4.3 RETIRO DEL PROCESO Y RECLAMACIÓN DE LA PROPUESTA

El Proponente podrá solicitar por escrito, con anterioridad al inicio de la diligencia del cierre de la Convocatoria, la no consideración de su propuesta y la devolución de la misma. El sobre con su contenido será entregado sin abrir y de ello se dejará constancia en el acta de cierre de la Convocatoria.

### 4.4 SOBRE LA OBLIGATORIEDAD DE LA PROPUESTA

El sólo hecho de la presentación de la propuesta no obliga en forma alguna a la administración del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.*** a aceptarla, ni confiere ningún derecho para celebrar contrato con quienes las presentan.

### 4.5 FINANCIACIÓN Y PRESUPUESTO

La fuente de financiación y el presupuesto para la ejecución del objeto de la presente invitación es con RECURSOS PROPIOS del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.***

### 4.6 CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES DEL PROCESO 001- 2026

| **MANTENIMIENTO GENERAL E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE LAS CUBIERTAS** | | |
|---|---|---|
| CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H. | | |
| **ACTIVIDAD** | **FECHA** | **LUGAR** |
| AVISO Y PUBLICACIÓN DE LA CONVOCATORIA. | 20 de noviembre de 2026 | Portería del CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H., publicación por página web y correo electrónico masivo. |
| RETIRO Y/O PUBLICACIÓN Y CONSULTA DE LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA. | 20 de noviembre de 2026 al 24 de noviembre de 2026 | Administración del CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H. y por correo de la copropiedad |
| VISITA OBLIGATORIA AL SITIO DE OBRA. | 25 de noviembre de 2026 9:30 A.M. | Administración del conjunto Administración del CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H. |
| ACLARACIÓN DE TÉRMINOS DE REFERENCIA. | 25 de noviembre al 01 de diciembre de 2026 | CORREO: alcazardesanluisdos@gmail.com o por escrito dirigido a la administración. |
| CIERRE DE CONVOCATORIA Y PRESENTACIÓN DE OFERTAS. | 02 de diciembre de 2026 | Administración del CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H. |
| PRESENTACIÓN DE OFERTAS | 02 de diciembre de 2026 hasta las 5:00 pm | Administración del CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H. |
| APERTURA DE LA URNA. | 03 de diciembre de 2026 | Consejo de administración, administración del CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H. |
| EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS. | 04 de diciembre de 2026 | Consejo de administración, administración del CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H. |
| ENTREGA DE INFORME DE EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN | 09 de diciembre de 2026 | Sesión consejo de administración, interventoría y administración del CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H. |

## 4.7 PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA OBRA

El plazo para la ejecución del contrato se establece en **NOVENTA (90) días calendario,** por lo tanto las ofertas no podrán exceder el plazo que sea previsto, sin pena de ser rechazadas.

## 4.8 SUSPENSIÓN POR CASO FORTUITO (De ser requerida)

Por razones fortuitas tales como condiciones de invierno certificadas por la administración, esta circunstancia no implica reajuste de precio para el contratante.

## 4.9 PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS

El plazo para la presentación de las propuestas de acuerdo al cronograma será hasta el **día 02 de diciembre de 2026 a las 5:00 p.m**. hora colombiana.

En el eventual caso que haya una prórroga para la presentación de las ofertas este será remitido a cada uno de los oferentes que hayan enviado su carta de intención de participar ya que hayan asistido a la visita técnica de obra.

Todas las propuestas deberán ser entregadas por los interesados en la URNA ubicada en la Portería del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.***, en sobre sellado y vía correo electrónico, antes de las **5:00 p.m. del día 02 de diciembre de 2026**, y él envió será al correo electrónico oficial del CONJUNTO: alcazardesanluisdos@gmail.com, con Asunto: ***MANTENIMIENTO GENERAL E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE LAS CUBIERTAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.***

Para la presentación de la oferta se deberán enviar los Archivos en formato digitales, PROPUESTA ECONÓMICA, el cual se presenta en el Formato 6 correspondiente a la OFERTA ECONÓMICA, Documentos Jurídicos, Técnicos, Financieros y Organizacionales relacionados con el cumplimiento de los requisitos habilitantes para la presente INVITACIÓN, con una carta de presentación de la oferta, donde se deberá indicar el valor de la propuesta presentada el cual deberá corresponder al firmado y enviado y el archivo digital de la oferta Económica.

## 4.10 CONTENIDO MÍNIMO DE LA PROPUESTA

**La propuesta deberá presentarse de manera física con copia digital.**
**PROPUESTA ECONÓMICA**, el cual se presenta en el **Formato 6** en donde se encuentran descritos cada uno de los ítems para el desarrollo del objeto de la presente INVITACIÓN con todos los requisitos exigidos en los presentes Términos de Referencia, la **PROPUESTA TÉCNICA**, que corresponde a todos los documentos Jurídicos, Técnicos, Financieros y Organizacionales relacionados con el cumplimiento de los requisitos habilitantes para la INVITACIÓN PARA EL ***MANTENIMIENTO GENERAL E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE LAS CUBIERTAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.*** con una carta de presentación de la oferta, donde se deberá indicar el valor de la propuesta presentada el cual deberá corresponder al firmado y archivo digital de la oferta Económica.

**PROPUESTA ECONÓMICA:**
Donde el proponente presentara de acuerdo al Términos de Referencia y especificaciones técnicas los siguientes documentos:

- ✓ Carta de Presentación de la Propuesta **FORMATO 1.**

- ✓ Propuesta Económica **FORMATO 6.**
- ✓ APU de cada uno del ítem del presupuesto **FORMATO 8.**
- ✓ Cronograma de Obra, firmado por el Representante Legal.
- ✓ Certificado Visita de Obra **FORMATO 7.**

**Nota:** Se deberán presentar los Análisis de Precios Unitarios, por cada uno de los ítems del presupuesto, la NO presentación de estos, la propuesta será evaluada como NO CUMPLE TÉCNICAMENTE, Calificación cero (0).

**PROPUESTA TÉCNICA:**

Donde el proponente presentara de acuerdo al Términos de Referencia y especificaciones técnicas los siguientes documentos:

- **DOCUMENTOS JURÍDICOS**
- ✓ Carta de Presentación de la Propuesta.
- ✓ Documentos Consorcial y Compromiso de Unión Temporal.
- ✓ Certificado de constitución, existencia y representación legal.
- ✓ Copia de la cédula de ciudadanía del proponente.
- ✓ Certificación del pago de los aportes parafiscales.
- ✓ Verificación de no inclusión en el boletín de responsables fiscales.
- ✓ Verificación del certificado de antecedentes disciplinarios.
- ✓ Certificado de antecedentes judiciales vigente 2026 policía nacional.
- ✓ Consulta registro nacional de medidas correctivas del ministerio de defensa nacional - policía nacional.
- ✓ Registro único tributario RUT.
- **DOCUMENTOS TÉCNICOS**
- ✓ Experiencia del proponente.
- ✓ Certificados de Experiencia emitidos por la firma contratante.
- ✓ Factor de Calidad.
- ✓ Relación de experiencia del Personal.
- ✓ Carta de Compromiso.
- ✓ Diploma.
- ✓ Vigencia Matricula Profesional no mayor a 30 días.
- ✓ Certificados Experiencia Laboral.
- ✓ Certificado curso de Alturas y/o Coordinador alturas vigente.

.

- **DOCUMENTOS CAPACIDAD FINANCIERA**
- ✓ Certificación para verificar capacidad Financiera Estados financieros de los años 2024 y 2025 Balance General y Estado de Resultados a diciembre 31 de 2024 y 2025 debidamente firmados por el Contador, Representante Legal o en Revisor Fiscal si a ello hubiere lugar
- ✓ Ultima Declaración de Renta.
- ✓ Copia de Cedula de contador.
- ✓ Vigencia de Matricula del Contador.
- **DOCUMENTOS CAPACIDAD ORGANIZACIONAL**
- ✓ Organigrama de la empresa.
- ✓ Organigrama propuesto para la organización de la obra.

### 4.11 CIERRE DE LA INVITACIÓN Y APERTURA DE LAS PROPUESTAS

En la fecha establecida en el cronograma del proceso, se efectuará el cierre de la Invitación.
Las propuestas deberán depositarse en una urna que será dispuesta en la oficina de administración del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.,*** en donde pasada la hora de cierre, en acto comunal y público se abrirán las propuestas levantándose la respectiva acta en la que se

consignará la relación numerada de ofertas presentadas, su valor y las observaciones que deseen formular los asistentes como constancia del evento.

El acta será firmada por el Representante Legal del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.,*** el presidente del Consejo de Administración y el Revisor Fiscal y por los proponentes asistentes que lo deseen. No se recibirán ofertas con posterioridad a la fecha y hora de cierre señaladas.

## 4.12 EVALUACIÓN ECONÓMICA

### 4.12.1 REQUISITOS, DOCUMENTOS Y CRITERIOS DE EVALUACIÓN

Para efectos de la evaluación económica se considerarán únicamente las ofertas hábiles, es decir aquellas que:

1). Cumplan la totalidad de los requisitos de orden jurídico, financiero, organizacional y técnico.
2). Hayan cotizado todos los ítems en las Cantidades de Obra.
3). Capital del oferente.

Se aplicará el siguiente procedimiento a las ofertas hábiles:

### 4.12.2 FACTORES DE SELECCIÓN

Para la preselección de las propuestas a llevar ante la Asamblea y quienes por sus ofertas TÉCNICAS-FINANCIERA Y JURÍDICA, sean las más favorables, su evaluación se hará de conformidad con los requisitos, documentos y criterios de evaluación establecidos en el presente capítulo.

## 4.13 DOCUMENTOS HABILITANTES DE CONTENIDO JURÍDICO

- ✓ *Carta de presentación de la propuesta (formato No. 1)*
- ✓ *Certificado de constitución, existencia y representación legal.*
- ✓ *Copia de la cédula de ciudadanía del proponente.*
- ✓ *Documento de constitución del consorcio o unión temporal.*
- ✓ *Certificación del pago de los aportes parafiscales (formato 2).*
- ✓ *Verificación de no inclusión en el boletín de responsables fiscales.*
- ✓ *Verificación del certificado de antecedentes disciplinarios.*
- ✓ *Certificado de antecedentes judiciales vigente 2026.*
- ✓ *Consulta registro nacional de medidas correctivas del ministerio de defensa nacional - policía nacional.*
- ✓ *Registro único tributario RUT*

### 4.13.1 CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

La carta de presentación de la propuesta se diligenciará conforme al modelo contenido en el Anexo N° 1 “Carta de Presentación de la Propuesta” y será firmada por el proponente.

Si la propuesta es presentada por una persona jurídica, deberá venir suscrita por el representante legal, debidamente facultado en los términos de ley. SE ACEPTARÁN PROPUESTAS DE CONSORCIOS O UNIONES TEMPORALES, siempre y cuando sean demostradas sus experiencias específicas.

En caso de que la persona natural o el representante legal de la persona jurídica, no sea profesional en el ramo de la Ingeniería Civil o Arquitectura la propuesta deberá estar abonada por un ingeniero

Civil o Arquitecto debidamente matriculado, so pena de ser evaluada la propuesta como NO CUMPLE JURÍDICAMENTE, Calificación cero (0).

Si la carta de presentación de la propuesta no está suscrita por el proponente o por el representante legal de la persona jurídica, debidamente facultado en los términos de Ley, la propuesta será evaluada como NO CUMPLE JURÍDICAMENTE, Calificación cero (0).

### 4.13.2 CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

#### 4.13.2.1 Personas Naturales.

Podrán participar las personas naturales ingenieros o arquitectos cuya actividad comprenda la realización de actividades de construcción y/o mantenimiento y/o reparaciones y/o reformas y/o remodelaciones y/o adecuaciones de CUBIERTA, de edificaciones objeto de este Proceso, con domicilio en Colombia y sede permanente en Bogotá y/o Departamento de Cundinamarca, lo cual será objeto de verificación y estar legalmente autorizado para tal efecto, según el certificado expedido por la Cámara de Comercio que no podrá tener fecha de expedición superior a los treinta (30) días calendario, anteriores al cierre del presente Proceso.

#### 4.13.2.2 Personas Jurídicas

Deberán acreditar su existencia, representación legal y facultades del representante legal mediante la presentación de los siguientes documentos:

**a.** Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio respectiva, el cual deberá haber sido expedido dentro de los treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de cierre de la Invitación y en el que conste que la sociedad está registrada y domiciliada en Colombia y el término de su duración es mínimo (1) año.

**b.** Si el representante legal tiene limitaciones para comprometer o contratar a nombre de la persona jurídica, éste deberá presentar copia del acta de la Junta de Socios o Junta Directiva, o en su defecto certificado del secretario de la Junta, según sea el caso, en la que conste que el representante legal está facultado para presentar la propuesta y celebrar el contrato en el evento de salir favorecida.

## 4.14 DOCUMENTOS HABILITANTES DE CONTENIDO TÉCNICO

Para efectos de realizar la evaluación técnico-económica, el proponente debe diligenciar y presentar con la propuesta los documentos indicados a continuación.

- ✓ Experiencia del proponente.
- ✓ Certificados de Experiencia emitidos por la firma contratante.
- ✓ Factor de Calidad.
- ✓ Relación de experiencia del Personal.
- ✓ Carta de Compromiso.
- ✓ Diploma.
- ✓ Vigencia Matricula Profesional no mayor a 30 días.
- ✓ Certificados Experiencia Laboral.
- ✓ Certificado curso de Alturas y/o Coordinador alturas vigente.

Para el presente proceso de selección la experiencia a acreditar deberá encontrarse relacionada en el **FORMULARIO DE EXPERIENCIA DEL PROPONENTE (FORMATO 3)**, y debe corresponder hasta TRES (3) contratos de obra terminados antes de a fecha de cierre del presente proceso de

selección y que hayan contenido la ejecución de: ADECUACIÓN Y/O MANTENIMIENTO DE CUBIERTAS

### 4.14.1 EXPERIENCIA DEL PROPONENTE. (FORMATO 3)

**CUBIERTA:**

**Experiencia general:** esta será verificada en el certificado de existencia y representación legal a partir de su creación, su antigüedad la cual no puede ser inferior a cinco (5) años contados a partir de la fecha de apertura del presente proceso y la vigencia de la sociedad debe ser, como mínimo, igual al plazo de ejecución del contrato y un (1) año más, para lo cual debe acreditar hasta tres (3) contratos donde el objeto sea la ADECUACIÓN Y/O MANTENIMIENTO DE CUBIERTAS, cuya intervención en área sea mayor o igual a 500 m², ejecutado dentro de los últimos cinco (5) años.

**Experiencia especifica:** Se evaluará a partir de la información acreditada y relacionada en el **FORMATO 3**, por los proponentes, de la siguiente manera:

Los proponentes deberán acreditar experiencia específica, mediante la presentación de por lo menos **tres (3) contrato** en ADECUACIÓN Y/O MANTENIMIENTO DE CUBIERTAS, cuya área de intervención en ADECUACIÓN Y/O MANTENIMIENTO DE CUBIERTAS, sea mayor o igual a **500 m²,** suscrito con entidades públicas y/o privadas; debidamente ejecutado, terminado y liquidado, contado a partir de la fecha de cierre del proceso; El valor facturado debe ser como mínimo de **$150.000.000.00** para validar la experiencia General y Especifica, el proponente debe diligenciar el **Formato No.3 EXPERIENCIA DEL PROPONENTE**; además deberá anexar por lo menos uno de los documentos relacionados a continuación:

- Copia del Acta de Liquidación del contrato de Obra.
- Copia del Acta de Recibo Final del contrato de Obra.
- Certificación de la entidad contratante de la Obra.

Y en los cuales sea posible verificar la siguiente información:

- Objeto del contrato realizado.
- Valor inicial del contrato.
- Valor final ejecutado del contrato.
- Lugar de ejecución.
- Actividades y cantidades ejecutadas en m².
- Fecha de inicio del contrato.
- Fecha de terminación del contrato.

**Nota 1**.- En el evento en el que las actas de recibo final y/o actas de liquidación no contengan la información que permita su evaluación, el Proponente deberá anexar a la Oferta la documentación siguiente:

- La ejecución del contrato se podrá acreditar con la copia del contrato
- La fecha de inicio de la ejecución del contrato se podrá acreditar con la copia del acta de inicio, de la orden de iniciación o con el documento previsto en el contrato.
- La fecha de terminación se podrá acreditar con la copia del acta de terminación o copia del acta de liquidación con el documento previsto en el contrato.

**Nota 2.-** Para efectos de la acreditación de experiencia no aceptarán subcontratos con entidades privadas, tampoco se aceptarán contratos de gerencia y/o de administración delegada.
Adicionalmente, en todo caso el ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.***, se reserva el derecho de verificar la documentación presentada.

La no presentación de las certificaciones que acrediten la experiencia será motivo para que la propuesta sea evaluada como NO CUMPLE TÉCNICAMENTE.

**RELACIÓN DE PERSONAL**

El oferente deberá acreditar que cumple con los siguientes requisitos técnicos mínimos, del personal propuesto:

- ✓ **Director de obra (No habilitante):** el proponente debe contar con un (1) ingeniero civil y/o arquitecto con 10 años de experiencia profesional contados a partir de la expedición de la matricula profesional, para realizar las funciones de dirección de obra y con una dedicación del 30%, el cual debe acreditar la participación en tres (3) contratos como director de obra en MANTENIMIENTO GENERAL E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE LAS CUBIERTAS y que en su sumatoria sea igual o superior a **500 m²**. Anexar certificado de vigencia de la matricula profesional no mayor a 30 días de expedición, anexar certificado de trabajo en alturas vigente (Diligenciar **Formato 4**)
- ✓ **Residente de Obra (Habilitante):** el proponente debe contar con un (1) ingeniero civil y/o arquitecto con 5 años de experiencia profesional contados a partir de la expedición de la matricula profesional para realizar las funciones de residente de obra y con una dedicación del 100%, el cual debe acreditar la participación en tres (3) contratos como residente de obra en ADECUACIÓN Y/O MANTENIMIENTO GENERAL E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE LAS CUBIERTAS que en su sumatoria sea igual o superior a **300 m².** Anexar certificado de vigencia de la matricula profesional no mayor a 30 días de expedición, anexar certificado de trabajo en alturas vigente (Diligenciar **Formato 4**)
- ✓ **Residente HSE (Habilitante):** profesional en seguridad y salud en el trabajo y/o Ingeniería industrial, Ingeniería civil o arquitecto con especialización en seguridad y salud en el trabajo, y licencia vigente en seguridad y salud en el trabajo, Coordinador de Alturas, Experiencia general de cinco (5) años, contados a partir de la expedición de la matricula profesional y mínimo dos (2) años de experiencia especifica en la elaboración y seguimiento de Sistemas de Seguridad y Salud en el trabajo, y experiencia en Manejos ambientales en obra, coordinador de alturas y certificado vigente con una dedicación del 100% y debe acreditar la participación en tres (3) contratos de obra y construcciones verticales como Residente Siso. anexar certificado de trabajo en alturas vigente, de coordinador de alturas y certificado de matrícula profesional vigente (Diligenciar **Formato 4**).

- ✓ **Personal Operario**: Todo el personal destinado al proceso como operario, debe tener certificación y/o permiso de trabajo en alturas. Si aplicara. Experiencia certificada como operario mínimo dos (2) años.

La no presentación de la información sobre el personal, de las certificaciones, copia de la tarjeta de profesional, certificado de vigencia de matrícula profesional y carta de intención para cada uno de los profesionales propuestos, será motivo para que la propuesta sea evaluada como **NO CUMPLE TÉCNICAMENTE**.

Para validar la experiencia de los profesionales, se deberá diligenciar el **formato 4**, y se deberá presentar:

- ✓ Certificaciones laborales que acrediten la experiencia requerida, donde se indique claramente el nombre del profesional, cargo desempeñado, objeto del contrato ejecutado, Valor del contrato, Actividades y cantidades ejecutadas, fecha de iniciación, fecha de terminación, lugar de ejecución.
- ✓ Copia de la Matricula Profesional.
- ✓ Vigencias de Matriculas Profesionales.

- ✓ Fotocopia del documento de identificación.
- ✓ Carta de Intención para trabajar de Profesionales.

En todo caso el ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.*** se reserva el derecho de verificar la documentación presentada.

### 4.14.2 CALIDAD: (FORMATO 5)

El proponente deberá garantizar para cada uno de los procesos técnicos y la necesidad del conjunto que utilizara y suministrará equipos o herramientas de trabajo en buenas condiciones para su respetivo uso, Materiales de Calidad certificados, que apoyen la industria nacional y el medio ambiente y de marcas que den garantía del producto utilizado y la respectiva asesoría técnica en caso de requerirse.

El proponente deberá garantizar ejecutar el contrato de acuerdo a las Normas Técnicas Colombianas de Construcción, las Especificaciones Técnicas, los estándares de calidad consignados en el plan de calidad, que entregara en caso de salir favorecido en este proceso de selección; suministrar y utilizar materiales e insumos de primera calidad requeridos y especificados, presentar todas las fichas técnicas de los productos o materiales suministrados, cumplir e implementar la normativa de Salud y seguridad en el trabajo, y cumplir con la normativa para desarrollar los trabajos seguros en alturas.

**FUENTES DE MATERIALES**

El CONTRATISTA es el único responsable de todo lo relacionado con las fuentes de materiales de construcción necesarias para la ejecución de la obra contratada y se obliga a conseguir legal y oportunamente todos los materiales y suministros que se requieran para la construcción de las obras y a mantener permanentemente una cantidad suficiente para no retrasar el avance de los trabajos.
El ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.***, no aceptará ningún reclamo del CONTRATISTA, por costos, plazos, falta o escasez de materiales o cambios de fuentes de materiales.

Se deberá presentar las hojas o fichas técnicas de todos los materiales o productos a utilizar en el presente contrato, esto con el fin de poder realizar el seguimiento y la trazabilidad de los materiales utilizados.

En el caso de salir favorecido, deberá presentar e implementar un Plan de Calidad para la ejecución del proyecto.

**FRENTES DE TRABAJO**

El CONTRATISTA, se deberá comprometer a tener como mínimo 2 frentes de trabajo simultáneos, con unas diferentes cuadrillas de personal y equipo necesario para el correcto desarrollo de las obras, el cual se va a ver reflejado en un Cronograma detallado de trabajo en el que se indicara, personal, equipo y tiempo de duración de las actividades, el cual va a tener un seguimiento estricto para el cumplimiento de los compromisos contractuales.

Se deberá presentar los procedimientos seguros de trabajo, para cada uno de los ítems del contrato, El CONTRATISTA deberá presentar cronograma de Obra, estipulando tiempo de ejecución, en el cual se identifique claramente los frentes de obra a implementar el programa de obra debe estar proyectado para la terminación de los trabajos dentro del plazo contractual. **(NOVENTA (90) DIAS**

**CALENDARIO)**

**MAQUINARIA EQUIPOS Y HERRAMIENTAS**

Este aparte corresponde a toda la maquinaria, equipos y herramientas necesarios para la correcta y óptima ejecución de las obras, y deberán ser suministrados a su cargo por el contratista.
Es importante que el contratista tenga en cuenta en sus precios que, por la naturaleza del objeto del contrato, todos sus equipos y herramientas a utilizar deben ser aptos y estar avalados y certificados para trabajo en alturas.

Los equipos, maquinarias y herramientas que debe suministrar el contratista deberán ser adecuados para las características y magnitud de la obra a ejecutar (trabajo en alturas). La reparación y mantenimiento de las maquinarias, equipos y herramientas es por cargo del contratista, quien deberá asumir todos los riesgos por pérdida, daño, deterioro, etc., de los mismos; el ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.*** no se hace responsable por las herramientas y/o equipos que hayan sido depositados en sus instalaciones.

**MANEJO ADMINISTRATIVO Y TÉCNICO DE LA OBRA**

De aceptarse su ofrecimiento económico el oferente deberá presentar los siguientes documentos:

- ✓ Nombre de la persona a cargo de los trabajos y descripción de sus funciones.
- ✓ Al inicio de la obra y Como requisito para firmar el acta de inicio de obra, el contratista deberá presentar una lista de personal que se propone utilizar en los trabajos adjuntando copia de cedula y cargo. Además, deberá presentar las planillas de pago de la seguridad social y certificado del curso de manejo de trabajos en altura de cada uno de los trabajadores con que pretenda ejecutar la obra expedido por autoridad competente.
- ✓ Memoria técnica que describa la forma cómo se van a realizar los trabajos, los equipos y herramientas a utilizar, las cuadrillas de personal, las necesidades de áreas para almacenamiento de materiales y disposición y manejo de los escombros dentro del conjunto, así como frecuencia de retiro de los escombros.
- ✓ Cuadro de cantidades de obra y cronograma de actividades.
- ✓ Plan de manejo de seguridad para los trabajadores que ejecuten la obra e impacto sobre los residentes y transeúntes del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.***

**NORMAS DE SEGURIDAD**

Todo el personal del contratista deberá tener los siguientes elementos de protección personal para poder trabajar en la obra: Cascos, botas de seguridad, gafas, guantes, mascarillas y líneas de vida además de la Certificación expedido por autoridad competente, respecto del Curso sobre manejo de trabajos en alturas para cada uno de los trabajadores que ejecuten la obra.

No se autoriza el acceso a los sitios de trabajo a los trabajadores que no tengan completo los elementos de protección personal y que no estén al día con el pago de la seguridad social (parafiscales). Las consecuencias de estos incumplimientos serán de entera responsabilidad del contratista.

Además de los elementos de seguridad mencionados, todo el personal del contratista deberá tener uniforme que los identifique y una escarapela con su foto y su nombre. Lo anterior para facilitar las labores de vigilancia y control de todo el personal que ingresa o sale del conjunto.

No se autorizará el ingreso de personal que no cumpa con este requisito.

**SISTEMA DE GESTIÓN** Sistema de Garantía de Calidad del Sistema General de Riesgos Laborales SG-SST.

La empresa contratista debe presentar su sistema de gestión de la calidad, que especifique la gestión de servicios que se ofrecen, y que incluye planear, controlar, y mejorar, sumado a aquellos elementos de una organización, que de alguna manera afectan o influyen en la satisfacción del cliente y en el logro de los resultados deseados por la organización.

*La Resolución 1111 del 27 de marzo de 2017, regula el decreto 1072 de 2015, y resolución 0312 del 2019 en todo lo relativo con los componentes del Sistema de Garantía de Calidad del Sistema General de Riesgos Laborales SG-SST.*

**CAPITULO 4**

## 5 CRITERIOS DE COMPARABILIDAD Y EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS

### 5.1 CRITERIOS DE COMPARABILIDAD

LA OMISIÓN DE LA INFORMACIÓN REQUERIDA EN ESTE NUMERAL, NO SERÁ SUBSANABLE POR SER CRITERIO DE DESEMPATE; EN TODO CASO, LA NO PRESENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN REQUERIDA NO RESTRINGE LA PARTICIPACIÓN DEL PROPONENTE, NI ES CAUSAL DE RECHAZO DE PROPUESTA TÉCNICA.

### 5.2 ASIGNACIÓN DE PUNTAJE A LAS PROPUESTAS

Las propuestas que hayan cumplido con los requisitos de HABILIDAD y cuya oferta económica no se encuentren incursa en causal de rechazo, se calificarán con el siguiente puntaje.

Para establecer el valor de la propuesta económica se dará aplicación al siguiente procedimiento:
El ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.*** sólo efectuará correcciones aritméticas originadas por: 1

- Todas las operaciones aritméticas a que haya lugar en la propuesta económica.
- El ajuste al peso ya sea por exceso o por defecto de los precios unitarios contenidos en la propuesta económica, de las operaciones aritméticas a que haya lugar y del valor del IVA, así: cuando la fracción decimal del peso sea igual o superior a cinco se aproximará por exceso al número entero siguiente del peso y cuando la fracción decimal del peso sea inferior a cinco se aproximará por defecto al número entero del peso.

### 5.3 OTORGAMIENTO DE PUNTAJE POR VALOR DE LA PROPUESTA

El valor de la propuesta económica deberá incluir todos los costos directos e indirectos para la completa y adecuada ejecución de la obra al cual presenta propuesta del presente proceso y los riesgos y administración de los mismos.
Los estimativos técnicos que hagan los Proponentes para la presentación de sus Ofertas deberán tener en cuenta que la ejecución del Contrato se regirá íntegramente por lo previsto en dicho Contrato y sus Apéndices, así como en el Términos de Referencia, Adendas y sus Anexos y que en sus cálculos económicos se deben incluir todos los aspectos y requerimientos necesarios para cumplir con todas y cada una de las obligaciones contractuales y asumir los riesgos previstos en dichos documentos.

**Verificación**

El ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.*** ha seleccionado la metodología al MENOR VALOR, por lo tanto, el **Formato 6 OFERTA ECONÓMICA** presentado por los proponentes será objeto de verificación por el equipo evaluador del cumplimiento de los siguientes requisitos:

- ✓ Deben presentarse en moneda legal colombiana.
- ✓ El proponente deberá ofertar la totalidad de los "valores unitarios ofertados" en el Formato OFERTA ECONÓMICA" para el presente proceso, NO se aceptarán Ofertas Económicas en donde se oferten ítems con valor de cero "O".
- ✓ Para cada uno de los componentes (Administración, Imprevistos y Utilidad) del A.I.U ofertado, no podrán superar el porcentaje oficial calculado por el ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.*** (18%). En caso de que el porcentaje ofertado por el proponente se evidencie que se encuentra con más de dos (2) decimales, este porcentaje será ajustado al segundo decimal.

Nota 1. Para la presentación del Formato OFERTA ECONÓMICA no se debe utilizar centavos; por lo tanto, los valores unitarios y el valor total Ofertado deben presentarse en números enteros. En el evento en que la Oferta cuente con valores que contengan centavos, se aproximará al siguiente peso si los centavos son iguales o superiores a 50, o en caso contrario se mantendrá el mismo entero.

Nota 2. La presentación de la propuesta constituye una manifestación explícita de que el Proponente ha efectuado un estudio completo de la documentación que compone el presente proceso de contratación, el objeto a contratar, precios, plazos, especificaciones técnicas, económicas y/o financieras, condiciones de ejecución del contrato y demás elementos que influyan directa e indirectamente durante la ejecución del contrato sobre el valor de su oferta; por lo tanto, el Proponente debe proyectar el Valor de su "OFERTA ECONÓMICA" de forma responsable y serán de la exclusiva responsabilidad del Proponente, los errores en que incurra al indicar los valores unitarios y totales en su propuesta debiendo asumir los mayores costos o pérdidas que se deriven de dichos errores.

Nota 3. La(s) oferta(s) económica(s) deberá(n) contemplar todos los costos directos e indirectos, impuestos, tasas y contribuciones de ley y cualquier otra erogación necesaria para la correcta suscripción y ejecución del objeto de la presente contratación y por ningún motivo se considerarán costos adicionales.

Nota 4. Los precios ofertados por el proponente, en caso de ser adjudicatario, se mantendrán fijos durante todo el término de ejecución del contrato, razón por la cual, el proponente deberá prever en su oferta los posibles incrementos que se ocasionen, inclusive aquellos que se presenten en la ejecución del contrato por cambio de año.

Nota 5. Se realizará la verificación aritmética de las propuestas económicas presentadas por los proponentes. En el caso de presentarse una diferencia, luego de realizar la corrección aritmética del ofrecimiento económico, mayor o igual al UNO por ciento (1%), por exceso o defecto, con respecto al valor registrado en el **formulario No.1,** ésta será RECHAZADA.

Nota 6. La OFERTA ECONÓMICA no debe presentar tachadura o enmendadura.

Toda tachadura y/o enmendadura en la oferta debe estar convalidada con la firma del oferente al pie de la misma y nota al margen del documento donde manifieste clara y expresamente la corrección realizada, para ser tenido en cuenta el documento por el ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.***

El ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.***, a partir del valor total corregido de las propuestas asignará máximo **CUARENTA (40)** puntos acumulables de conformidad con el siguiente procedimiento:

**Menor Valor**

Para la aplicación de este método se procederá a determinar el menor valor de las propuestas válidas y se procederá a la ponderación.

**Ponderación de las propuestas por el método del Menor Valor**

Obtenido el menor valor se procederá a ponderar las propuestas de acuerdo con la siguiente formula.

La propuesta que ofrezca el menor valor total tendrá **40 puntos** y los puntajes de las demás empresas se hallarán en forma inversamente proporcional aplicando la siguiente fórmula:

**Puntaje = (Menor valor / Valor ofrecido) *40**

Se evaluarán únicamente las Ofertas de los Proponentes que hayan acreditado los requisitos habilitantes de que trata el presente Términos de Referencia.

### 5.4 OTORGAMIENTO DE PUNTAJE POR EXPERIENCIA ESPECIFICA 25 PUNTOS

Dentro del puntaje de la experiencia específica del proponente se toma la siguiente ponderación, conforme a su desarrollo laboral.

| No. OFERTAS | PUNTAJE |
|---|---|
| Tres (03) contratos de **ADECUACIÓN Y/O MANTENIMIENTO DE CUBIERTAS,** cuya suma sea igual o superior a 500 m². | 25 puntos |
| Tres (03) contratos de **ADECUACIÓN Y/O MANTENIMIENTO DE CUBIERTAS,** cuya suma sea igual o superior a 400 m² y menos de 500 m². | 20 puntos. |
| Tres (03) contratos de **ADECUACIÓN Y/O MANTENIMIENTO DE CUBIERTAS,** entre 300 m² y menos de 400 m². | 10 puntos |
| Tres (03) contratos de **ADECUACIÓN Y/O MANTENIMIENTO DE CUBIERTAS** menos de 300 m². | 5 puntos |

### 5.5 CERTIFICADO VISITA DE OBRA:

La visita de obra el día 25 de noviembre de 2026 a las 9:30 am, es de carácter **OBLIGATORIO**, y se dará certificado del mismo, a los proponentes que hayan asistido a dicha visita, El certificado de Visita de obra se deberá presentar con la propuesta.
HABILITANTE PUNTOS: 0 **(FORMATO 7)**

### 5.6 FACTOR DE CALIDAD

Para cada uno de los procesos técnicos de obra se deberá dar cumplimiento a los materiales de primera calidad y a equipos o herramientas de trabajo en buenas condiciones para su respetivo uso. Se deberá presentar las hojas o fichas técnicas de todos los productos a utilizar en el presente contrato, esto con el fin de poder realizar el seguimiento y la trazabilidad de los materiales utilizados.
HABILITANTE PUNTOS: 5 **(FORMATO 5)**

### 5.7 OFRECIMIENTO FRENTES DE TRABAJO:

**FRENTES DE TRABAJO**
De acuerdo a los Términos de Referencia el CONTRATISTA, se deberá comprometer a tener como mínimo 2 frentes de trabajo simultáneos, con unas diferentes cuadrillas de personal y equipo necesario para el correcto desarrollo de las obras, el cual se va a ver reflejado en un Cronograma detallado de trabajo en el que se indicara, personal, equipo y tiempo de duración de las actividades.
Se asignarán **10 PUNTOS** al proponente que ofrezca instaurar dos (2) frentes de obra simultáneos para el desarrollo del contrato, y **2 puntos** adicionales por cada Frente Adicional.
El CONTRATISTA deberá presentar Un CRONOGRAMA DETALLADO DE OBRA.

### 5.8 CRONOGRAMA DE TRABAJO

Dicho Cronograma establecerá cada una de las actividades necesarias para el cumplimiento del objeto contractual. El programa de trabajo deberá elaborarse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

Deberá utilizar un software para programación de proyectos, tal como Microsoft Project, Primavera Project.

El plazo del programa de obra presentado, debe ser igual al plazo de ejecución de las obras.

Se deben precisar las convenciones usadas. Se debe utilizar un tamaño de impresión que permita fácilmente la lectura y para efectos de la programación se entenderá que los meses son de Treinta (30) días, la duración total será determinada por la diferencia entre la iniciación temprana y la terminación tardía.

## 5.9 CAPACIDAD FINANCIERA 10 PUNTOS

El análisis de estos indicadores financieros es fundamental porque nos proporcionan la información relevante de la empresa, entre los más conocidos y usados se encuentran el Balance General y el Estado de Resultados, que son elaborados generalmente, al finalizar cada periodo fiscal.
El proponente deberá cumplir con los indicadores financieros exigidos en el presente proceso de selección:
Por lo anterior se solicitan para la habilitación de la capacidad financiera los siguientes Indicadores

| INDICADORES FINANCIEROS | ÍNDICE REQUERIDO |
|---|---|
| Índice de Liquidez | Mayor o igual a 1.5 |
| Índice de Endeudamiento | Menor o Igual a 0.7 |
| Razón de Cobertura de Interés | Mayor o Igual a 1.5 |

El proponente que cumpla con estos requisitos se le asignaran **10 PUNTOS**

## 5.10 CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

El proponente deberá anexar la siguiente documentación para cumplir con este punto, que, aunque no se obtendrá puntaje, servirá de criterio para revisar la estructura y la capacidad organizacional potencial de la empresa para conducir la obra proyectada:

- ✓ Organigrama de la empresa proponente.
- ✓ Organigrama propuesto para la ejecución de la obra.

## 5.11 CRITERIOS DE DESEMPATE DE LAS PROPUESTAS:

Si como resultado de la calificación, dos o más proponentes obtuvieren igual puntaje total entre todas las propuestas se resolverá el empate de acuerdo con los siguientes criterios:

1. Preferir el proponente que tenga el mayor puntaje en el primero de los factores de calificación establecidos en los Términos de Referencia. Se verificará de acuerdo al informe de evaluación.
2. Preferir la oferta de bienes o servicios nacionales frente a la oferta de bienes o servicios extranjeros.
3. Preferir la oferta presentada por una Mipyme; o, consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura constituida exclusivamente por Mipyme. Se verificará con el certificado de existencia y representación legal de la persona jurídica o de cada uno de los integrantes de la promesa de sociedad futura (Consorcio o unión temporal), que el oferente adjunte.
4. Preferir la propuesta presentada por el oferente que acredite en las condiciones establecidas en la ley que por lo menos el diez por ciento de su nómina está en condición de discapacidad

según las reglas contenidas en la Ley 361 de 1997. Si la oferta es presentada por un consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura, el integrante del oferente que acredite que el diez por ciento de su nómina está en condición de discapacidad, debe tener una participación de por lo menos el veinticinco por ciento en el consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura y aportar mínimo el veinticinco por ciento de la experiencia acreditada en la oferta. Se verificará de acuerdo con lo establecido en el literal a, del Art.24 de la Ley 361 de1997, que establece: …debidamente certificadas por la oficina de trabajo de la respectiva zona y contratados por lo menos con anterioridad de un afio; igualmente deberán mantenerse por un lapso igual al de la contratación." Dicho documento deberá adjuntarse por parte del proponente.

5. Utilizar un método aleatorio. Se elegirá mediante sorteo por balotas así:
   El sorteo se realizará en la oficina de administración con la participación de los Representantes Legales de los proponentes o sus delegados, para este efecto se asignarán, una balota numerada según el orden de presentación de las ofertas a cada uno de los proponentes empatados, quienes deberán depositarlas en la balotera que el ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.*** utilizará para el sorteo.
   En caso de no estar presente algún proponente, el ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.*** procederá a depositar las balotas en la balotera.
   Acto seguido El Administrador de el ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.*** sacará al azar la balota que finalmente quedará seleccionada. Este resultado es aceptado de antemano por los interesados involucrados en el empate sin lugar a reclamación alguna.

Nota: Para efectos de la aplicación de los criterios de desempate, los proponentes deberán aportar con su propuesta, los documentos que de acuerdo con las disposiciones legales acrediten dichas circunstancias. Por tal razón, para efectos de dar aplicación de los factores de desempate se efectuará la verificación con base en los documentos aportados dentro de la propuesta y hasta el cierre del proceso.

## CAPÍTULO 5

## 6 DEL CONTRATO

### 6.1 TIPO DE CONTRATO

El contrato que resulte del presente proceso es de obra por **PRECIO UNITARIO FIJO SIN FÓRMULA DE REAJUSTE**. Los presentes Términos de Referencia y sus anexos, forman parte integral del contrato que se celebre como consecuencia, de este proceso.

### 6.2 MINUTA DEL CONTRATO

El presente capítulo incluye como guía para las partes contratantes, las condiciones generales del contrato, las cuales se complementarán con las condiciones particulares indicadas en estos Términos de Referencia.

### 6.3 PLAZO DEL CONTRATO.

El plazo de ejecución del contrato que resulte del presente proceso, será por el término de **NOVENTA (90) días calendario**, contados a partir de la fecha del Acta de inicio, suscrita entre el Administrador del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.*** EL CONTRATISTA y el INTERVENTOR, previo cumplimiento de los requisitos de ejecución.

## 6.4 VALOR DEL CONTRATO

El valor del contrato que se suscriba, será el producto del presente proceso y su valor será el aprobado por la Asamblea general en la reunión que se estableció para tal fin, en cumplimiento con los requisitos de Ley, al cual debe sujetarse el Consejo de Administración del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.,*** en cumplimiento de las funciones pertinentes de control y ejecución.

## 6.5 FORMA DE PAGO DEL CONTRATO

La administración del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.,*** se compromete a pagar el valor del contrato subordinado a las apropiaciones que del mismo se hagan del presupuesto, de la siguiente manera:
La ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO situará el valor del contrato en pesos colombianos en su totalidad, en las proporciones y en la oportunidad que más adelante se indica, de acuerdo con el programa de trabajo aprobado por el INTERVENTOR. Igualmente, la ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO concederá un anticipo, cuya cuantía y naturaleza enseguida se mencionan: **PAGO DEL ANTICIPO**: TREINTA POR CIENTO (30%) del valor del contrato.
**Naturaleza:** El anticipo es la cantidad de dinero que la ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO entrega al CONTRATISTA, bajo las condiciones y con la destinación específica señalada en este documento de TÉRMINOS DE REFERENCIA. El CONTRATISTA es un tenedor de dichos dineros y se hará responsable por el cuidado, manejo e inversión de los mismos. La ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO entregará al CONTRATISTA el valor correspondiente al anticipo, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del contrato, aprobadas las pólizas y cumplidos los requisitos para la ejecución del mismo.
**Control:** El CONTRATISTA presentará a solicitud del INTERVENTOR, una relación detallada de los gastos en donde se discriminen cada una de las partidas que fueron canceladas con dineros entregados a título de pago anticipado, acompañada de copias de las facturas y comprobantes de los pagos respectivos. Así mismo la Interventoría remitirá esta información debidamente revisada y avalada a la ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO.
**ACTAS PARCIALES:** CIEN POR CIENTO (100%) del valor del contrato, a lo cuales se les amortizara el 30% del anticipo entregado.
**Retención en Garantía:** Será retenida a manera de garantía para el ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.***, un valor equivalente al diez por ciento (10%) del valor del Acta Parcial de Obra antes de la amortización del anticipo, retención que será reembolsada treinta días después de la liquidación de la obra y recibo a satisfacción de la misma mediante la suscripción del ACTA DE RECIBO FINAL DE OBRA. La retención de Garantía será devuelta al CONTRATISTA a los treinta días (30) de haber terminado la obra, siempre y cuando durante este periodo no se hayan presentado evidencias en la calidad de los trabajos desempeñados, que afecten la calidad de las obras.
**Amortización:** El anticipo será amortizado mediante deducciones del 30% de las actas que presente el CONTRATISTA por valor de obra ejecutada, a partir de la primera de tales actas. No serán objeto de amortizaciones, los valores correspondientes al de las obras adicionales, a menos que para éstas se conceda anticipo. A la terminación del contrato, cualquiera que fuera su causa, la ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO descontará de los saldos pendientes de pago, la totalidad del anticipo que No hubiere sido amortizado. Si esto no fuera posible, el CONTRATISTA deberá reintegrar en el término que le indique el INTERVENTOR con visto bueno de la ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO, el anticipo no amortizado y con valor indexado. Si vencido el término este evento no ocurriere se hará efectiva la respectiva garantía. Los pagos parciales serán cancelados previa presentación, por parte del CONTRATISTA, de los documentos que se enumeran a continuación:

• Copia del Acta de entrega parcial de la obra debidamente suscrita por el CONTRATISTA, el INTERVENTOR y la ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO. Los errores aritméticos serán susceptibles de corrección en cualquier tiempo, hasta el acta de la liquidación final del contrato la cual se suscribirá de conformidad con lo establecido en estos Términos de Referencia.
• Memorias de cálculo que soporten las respectivas cantidades y en las unidades establecidas.

Las ACTAS PARCIALES se cancelarán dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la radicación de dicha factura, previo cumplimiento de los requisitos, a plena satisfacción, exigidos por la INTERVENTORÍA y la ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO.

**Pago Saldo Final:** Previa liquidación final del contrato, será pagadero siempre y cuando se hayan presentado los siguientes documentos:

1. Acta de Liquidación Final debidamente suscrita por el CONTRATISTA, el INTERVENTOR y la ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO.
2. Acta de Recibo Final de Obra a satisfacción debidamente suscrita por el CONTRATISTA, el INTERVENTOR y la ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO, con cuadro anexo de actividades.
3. Garantía de estabilidad de la obra, según lo previsto en estos Términos de Referencia.
4. Relación de todos los trabajadores del CONTRATISTA, con visto bueno del INTERVENTOR, en los cuales se haga constar, que han recibido a satisfacción los salarios y prestaciones, derivados del presente contrato (anexar paz y salvo firmado por cada trabajador).
5. Presentar las correspondientes afiliaciones y soporte de pago de aportes al Sistema de Seguridad Social y del pago de aportes parafiscales; en los que conste que el CONTRATISTA se encuentra a paz y salvo por los respectivos aportes de ley. Sin el cumplimiento de tales requisitos, el Acta se tendrá como no presentada.

***NOTA IMPORTANTE:*** ***EL CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.,*** *sólo adquiere obligaciones con el Proponente favorecido en el presente proceso, por ende, no aceptará pagos a terceros; salvo exista un acuerdo previo entre el oferente y* ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.*** *para efectuar desembolsos correspondientes al material con un proveedor determinado.*

## 6.6 GARANTÍAS REQUERIDAS

Para la Ejecución del Contrato y antes de dar inicio a la ejecución de la obra EL CONTRATISTA constituirá a favor del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.*** por medio de una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, las siguientes garantías:

**A) PÓLIZA DE CUMPLIMIENTO:** Que garantice el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas del contrato y que cubra los perjuicios ocasionados por el incumplimiento o el cumplimiento defectuoso del contrato, en todo o en parte. El valor asegurado de la póliza debe ser equivalente al 30% del valor estimado del contrato. La cobertura debe estar vigente por todo el término de duración o plazo del contrato y dos (2) meses más hasta su liquidación definitiva. El afianzado será EL CONTRATISTA y el asegurado y beneficiario ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.***

**B) PÓLIZA DE BUEN MANEJO DEL ANTICIPO:** Para cubrir el riesgo del mal manejo y la no inversión de los dineros correspondientes al anticipo (30% del contrato) por parte de EL CONTRATISTA a favor de *CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.* Por un valor equivalente al 100% del mismo, con una vigencia igual a la duración del mismo y 4 meses más.

**C) PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL:** Para cubrir patrimonialmente a los asegurados y amparar la responsabilidad derivada de lesiones o muerte causadas a terceros y/o daños o destrucción a la propiedad de terceros con ocasión de la ejecución, inejecución o indebida ejecución de los servicios objeto del presente contrato.

El valor asegurado de la póliza debe ser equivalente al 30% del valor del presente contrato. La cobertura debe estar vigente por todo el término de duración o plazo de la relación contractual y (4) meses más. Los asegurados serán ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.*** y EL CONTRATISTA y los beneficiarios los terceros afectados.

**D) GARANTÍA DE ESTABILIDAD DE LA OBRA:** Para cubrir los riesgos de incumplimiento imputable al afianzado, de observar las características mínimas del servicio dentro del período de vigencia de la garantía, cuando dicho deterioro a juicio del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.*** no tenga la durabilidad propia de las fichas técnicas e impida el uso normal de la obra ejecutada y dicho deterioro sea imputable al contratista. El valor asegurado de la póliza debe ser equivalente al 30% del valor estimado del contrato. La cobertura debe estar vigente por mínimo UN (01) año contado a partir de la fecha de entrega de la misma a entera satisfacción del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.*** El afianzado será EL CONTRATISTA.

**E) GARANTÍA DE PAGO DE SALARIOS**: Prestaciones sociales e indemnizaciones del personal que utilice en la ejecución del contrato, por una suma equivalente al 20% del valor total del contrato y con una vigencia contada a partir de la fecha de perfeccionamiento del contrato, por el término de duración del mismo y tres (3) años más.

## 6.7 CESIÓN Y SUBCONTRATOS.

El Contratista no puede ceder ni subcontratar el respectivo contrato sin el consentimiento previo y escrito de la administración del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.,*** pudiendo negar la autorización de la cesión o del subcontrato.

## 6.8 INTERPRETACIÓN, MODIFICACIÓN Y TERMINACIÓN UNILATERALES.

Se aplican al respectivo contrato, las disposiciones contenidas en las normas vigentes sobre la materia.

## 6.9 CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA.

Si el contratista no cumple en forma total o parcial el objeto del contrato o a las obligaciones emanadas del mismo pagará a ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.,*** el diez por ciento (10%) del valor total del contrato como estimación anticipada de perjuicios, sin perjuicio de hacer efectiva las garantías a que hubiere lugar.
El contratista autoriza para que el valor de la cláusula penal pecuniaria se le descuente de las sumas que se le adeuden o en su defecto, su valor se tomará de la garantía de cumplimiento y/o se cobrará por la jurisdicción civil ordinaria.

## 6.10 LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO.

Una vez, cumplidas las obligaciones surgidas del contrato, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de recibo final, se procederá a su liquidación por parte de la Administración del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.,*** mediante Acta en la cual constarán las sumas de dinero recibidas por el Contratista y la contraprestación de éste.
En el Acta se hará constar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de cada una de las partes, de acuerdo con lo estipulado en el contrato.
El Acta Final de liquidación llevará la firma del Interventor, el Administrador del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.*** y el Contratista.

De otra parte, si el Contratista no se presenta a la liquidación o las partes no llegan a un acuerdo sobre el contenido de la misma, la contratante lo requerirá por escrito con intervalos de quince días entre uno y otro y si éste no llegare a presentarse, la liquidación será practicada directamente por la Administración del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.,*** en forma escrita y debidamente motivada y soportada; la suma adeudada será consignada en la cuenta bancaria del contratista para lo cual se obliga a entregar mediante certificación expedida por la respectiva entidad bancaria.

**6.11 GASTOS.**

Todos los gastos que se requieran para el perfeccionamiento y legalización del contrato e iniciación del plazo de ejecución del mismo, serán por cuenta del Contratista, así como los impuestos a que haya lugar.

**6.12 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA**

- Cumplir con el objeto del contrato, estipulado en los Términos de Invitación, la propuesta presentada y el contrato que se suscriba.
- Presentar dentro del término establecido en la presente invitación, los documentos y cumplir con los requisitos de orden técnico, exigidos como condición previa e indispensable para suscribir el Acta de Iniciación del contrato.
- Programar las actividades que deba desarrollar para el cumplimiento del objeto del contrato.
- Rendir y elaborar los informes que se le soliciten en desarrollo del contrato.
- Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y trabas.
- Mantener la reserva profesional sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato.
- Radicar las facturas y/o cuenta cobro por trabajos ejecutados dentro de los plazos convenidos.
- Mantener vigentes todas las garantías que amparan el contrato en los términos del mismo.
- Cumplir con las obligaciones laborales del personal contratado en la ejecución del contrato.
- Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias referentes al medio ambiente, urbanismo, seguridad industrial e higiene, reglamento técnico de trabajo seguro en alturas.
- El CONTRATISTA será responsable ante las autoridades de los actos u omisiones en el ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del contrato, cuando con ellos cause perjuicio a la Administración o a terceros.
- • Garantizar la disponibilidad permanente de personal especializado para realizar y responder por las diferentes necesidades que surjan en la ejecución del contrato.
- Realizar, para el inicio de la obra, un cronograma detallado de trabajo, así como de atención de los requerimientos, el cual debe reflejar los tiempos de respuesta acordados por parte del Contratista y el Interventor.
- Cumplir con el programa de trabajo, con las modificaciones que se hagan durante su ejecución por parte de la administración.
- Realizar los diagnósticos, evaluaciones y valoraciones de cada uno de los requerimientos efectuados por las dependencias, en compañía del Interventor.
- Coordinar con el Interventor del contrato la distribución de horarios y demás aspectos relacionados con la prestación del servicio.
- Dotar a su personal con los elementos de seguridad industrial requeridos para el desarrollo de su trabajo. Se hará un seguimiento de su cumplimiento por parte de la interventoría.
- Garantizar una oportuna supervisión al personal asignado para el desarrollo del contrato, para que sea óptima la prestación del servicio.
- Realizar el servicio y/o las obras, de acuerdo con las especificaciones contenidas en el **CAPITULO V** de estos Términos de Referencia.

- Adquirir y utilizar por su cuenta y riesgo los materiales necesarios para la ejecución de las obras, los cuales deberán ser nuevos, de primera calidad y cumplir con las especificaciones exigidas. El proponente deberá presentar la relación de materiales en obra, análisis de precios unitarios y de precios básicos.
- Es obligación del Contratista el retiro de los escombros y/o residuos de obra y material sobrante, los cuales deberán ser dispuestos según la normatividad ambiental vigente.
- Garantizar la disponibilidad de personal, equipos, herramientas en buen estado y materiales necesarios para el desarrollo del contrato dentro del plazo pactado.
- El Contratista deberá contar con el equipo y herramientas necesarias para realizar debidamente las actividades en términos de oportunidad, cantidad y calidad.
- Mantener al frente de los trabajos un responsable de obra, autorizado para actuar en nombre del contratista y con capacidad y facultades para resolver los asuntos que se presenten.
- Utilizar personal idóneo, contratado por su cuenta y riesgo para la debida y satisfactoria ejecución del objeto contractual. Dicho personal deber permanecer debidamente uniformado mientras se encuentre en las instalaciones del Conjunto.
- Atender las observaciones o requerimientos que le formule la administración del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.*** por conducto del Interventor del contrato y corregir las fallas reemplazando los materiales que resulten defectuosos dentro del plazo razonable que se le señale para el efecto.
- Deberá adelantar las actividades o corregir a su costa, aquellas que hayan sido realizadas y que no cumplan con los requerimientos técnicos establecidos por la administración del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.*** en el término que la Interventoría le indique.
- Durante la ejecución de los trabajos y hasta su entrega final, el Contratista está en la obligación de poner en práctica los procedimientos adecuados de señalización, construcción y protección contra cualquier daño o deterioro que pueda afectar la calidad, estabilidad y acabados de los inmuebles aledaños, las estructuras e instalaciones de redes de servicios superficiales o subterráneos existentes dentro del área de trabajo o adyacentes a ella, siendo de su exclusiva responsabilidad cualquier daño que pudiere ocasionar a tales inmuebles, estructuras, instalaciones o redes.
- El Contratista está obligado a recoger y dejar sin desechos, ni residuos el sitio de las obras.
- Correrá por cuenta del Contratista, la reparación de los espacios públicos aledaños a los lugares de las obras.
- Presentar oportunamente los informes que le sean solicitados por el Interventor, la entidad o autoridad competente colombiana.
- Permitir al Interventor el acceso a los sitios de trabajo, a la contabilidad y demás documentación y en términos generales suministrar toda la información y colaboración requerida para el normal desarrollo de su gestión.
- Constituir y mantener vigente las garantías con los amparos correspondientes, durante el término previsto en este contrato o sus prórrogas y adicionar su valor cuando a ello haya lugar.
- Realizar los actos necesarios y tomar las medidas conducentes para el debido y oportuno cumplimiento de obligaciones contractuales y para la ejecución del contrato.
- Solicitar y adelantar los trámites necesarios para obtener los permisos, licencias o autorizaciones a que haya lugar para la ejecución de los trabajos.
- Tomar las medidas de seguridad necesarias para aislar la zona de la obra, adoptar un reglamento de seguridad para sus trabajos y hacer señalización preventiva necesaria y someterse a las normas de vigilancia, seguridad, requisa y reseña del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.*** *Así* mismo, el personal que este laborando, deberá portar una escarapela de identificación para verificación por parte el personal de vigilancia.

- Suscribir los documentos necesarios y solicitados por la ADMINISTRACIÓN del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.*** con el objeto de llevar el control y pagos respectivos.
- El Proponente debe estar en capacidad de atender emergencias que se presenten en los diferentes inmuebles las 24 horas del día, 7 días a la semana, durante el tiempo de duración del contrato.
- Cumplir con las condiciones jurídicas, técnicas, económicas y comerciales presentadas en la propuesta.
- En caso de cualquier novedad o anomalía, reportar POR ESCRITO la situación de forma inmediata, al Interventor del contrato.
- Acatar las órdenes que durante el desarrollo del contrato le imparta la administración del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.*** por conducto del interventor contratado para tal efecto, quien ejercerá la supervisión.
- Dar estricto cumplimiento a los términos pactados y por ningún motivo suspender o abandonar el objeto contratado.
- Cancelar los trabajos que por administración contrate la administración del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.,*** ya sea por incumplimiento reiterado de los tiempos de respuesta o por no llegar a ningún acuerdo en el nuevo precio.
- El contratista deberá permanecer por lo menos el CINCUENTA POR CIENTO (50%) del tiempo en la obra supervisando la realización de la misma y en su ausencia dejar una persona calificada con autoridad para ejercer la misma labor de supervisión, decidir y solucionar cualquier eventualidad que llegare a presentarse.
- Entregar registro fotográfico desde el inicio de la obra hasta su finalización.

### 6.13 OBLIGACIONES DEL *CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.*

En virtud del contrato se obliga a:

- Entregar oportunamente la información y brindar el apoyo logístico y operativo que requiera EL CONTRATISTA, para el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
- Pagar en la forma establecida en la cláusula 4.5 FORMA DE PAGO DEL CONTRATO, flujo de caja, Todas las facturas presentadas por EL CONTRATISTA, con previa autorización del interventor y debidamente aprobadas por el Representante Legal de la Copropiedad.
- Resolver las peticiones presentadas por El CONTRATISTA en los términos de la Ley.
- Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los documentos que de él forman parte.
- Suministrar a EL CONTRATISTA, un sitio adecuado para guardar los materiales, herramientas y equipos a utilizar durante la ejecución de las obras, igualmente suministrar un sitio con baño y vestir.
- Ejercer el control sobre el cumplimiento de las obligaciones del contrato, a través del Interventor del contrato.
- En caso de incumplimiento por parte del contratista, la Administración del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.*** en su calidad de contratante, hará efectiva la póliza correspondiente y tomará las acciones a que haya lugar ante las partes que corresponda.
- Verificar y dejar constancia a través del Interventor del contrato, mediante la certificación expedida por el Revisor Fiscal o el Representante Legal, del cumplimiento de las obligaciones del Contratista frente a los aportes a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y Cajas de Compensación Familiar.
- Apoyar en forma permanente al Contratista, en los aspectos que sean de competencia de la Administración.

## 6.14 INTERVENTORÍA

Para el presente proceso, la Administración del ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.*** *contará* con una firma idónea y calificada, para que se encargue de las labores de Seguimiento y Control ciñéndose a las Normas del Manual de Interventoría vigente.

# CAPÍTULO 6
# ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

## 6 DESCRIPCIÓN Y PROCESO DE LAS ACTIVIDADES A REALIZAR

Las especificaciones se anexan al presente documento y corresponden al objeto DE MANTENIMIENTO GENERAL E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE LAS CUBIERTAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.

Estas **ESPECIFICACIONES TÉCNICAS** que hacen parte de estos Términos de Referencia, también harán parte del Contrato de Obra resultante del presente proceso; por lo que los Proponentes las deberán tener presente, a la hora de organizar y presentar sus propuestas; ya que allí se encuentran estipulados todos y cada uno de los procesos y materiales a implementar en la ejecución de las obras, y que serán exigidas por el ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.*** contratada para ejercer tal función**.**

### 6.1 PRELIMINARES:

#### 6.1.1 Suministro e instalación de campamento provisional de obra:

El propósito de esta labor es realizar la instalación y posterior desmonte (una vez culminada la obra) del campamento provisional de obra en el ***CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.*** El Conjunto asignará un área específica para la preparación del campamento. Es crucial que el contratista proteja adecuadamente los pisos y los elementos circundantes, además de elaborar actas de vecindad de la zona asignada, con el fin de asegurar que estas se devuelvan en las mismas condiciones en las que fueron recibidas inicialmente.

La responsabilidad de garantizar la seguridad de todo lo contenido en el campamento recae por completo en el CONTRATISTA, lo cual abarca los equipos de oficina, la documentación, el mobiliario, los materiales y otros elementos.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por global (gl).

#### 6.1.2 Retiro de mallas anti palomas para habilitar labores (se acopiará en el lugar estipulado por la copropiedad), y posterior reinstalación una vez finalizadas las tareas:

Esta actividad corresponde al retiro de las mallas protectoras que se encuentran ubicadas principalmente en las viga-canales de las cubiertas de las torres. Estos elementos deben ser retiraros para así poder permitir las intervenciones y actividades a ejecutar en las áreas en las cuales se encuentran ubicadas. Las mallas se acopiarán en el lugar que estipule la copropiedad para tal fin, y se reinstalarán nuevamente una vez culminadas las actividades de intervenciones en cubierta. Estos elementos son de vital importancia para evitar la proliferación de plagas como palomas, asi como la acumulación de sedimentos provenientes de las corrientes de vientos como hojas de plantas, por ello, lo más optimo es conservarlas.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro cuadrado (m²).




*Mallas anti palomas en cubiertas - CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.*

## 6.2 CUBIERTAS EN TEJA SIN IMPERMEABILIZAR:

### 6.2.1 Prelavado-Limpieza general de las tejas en asbesto cemento tipo canaleta 90 con hidro lavadora, agua y cepillos de cerdas duras, escoba o retal de alfombra, aplicando agua, jabón y limpiador, para la eliminación de suciedad e impurezas:

Consiste en el lavado previo y TOTAL (100% del área) de las superficies de las tejas tipo canaleta 90 con maquina hidrolavadora a una presión máxima de 1500 psi y agua fría, esto asegura que de la superficie que se está lavando se desprendan los distintos elementos superficiales como hollín, grasa y /o material particulado. Se deberá utilizar de manera adicional desengrasantes industriales o jabones neutros en caso de encontrar dificultad para remover la suciedad superficial (utilizar Sikaguard 719W o similar, se recomienda dilución 1:2). También, se debe usar en caso de ser necesario cepillo de cerdas duras, escoba o tapete.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro cuadrado (m²).

### 6.2.2 Suministro y aplicación de emulsión asfáltica como imprimación. Dilución con agua 1:10:

Para la instalación del sistema de impermeabilización con manto asfaltico, en primer lugar, debe aplicarse una capa de imprimación en la superficie con el objetivo de rellenar los poros superficiales del sustrato y así garantizar una correcta adherencia del producto asfáltico del manto. Esta capa de imprimación se realiza mediante la dilución con agua de emulsión asfáltica (se recomienda dilución 1:10), siendo esta una capa mayormente liquida y acuosa. Esta capa se aplica mediante rodillo o brocha en la totalidad de la superficie, se aplica una sola capa. Se recalca que antes de aplicar la capa de imprimación se debe preparar la superficie removiendo todo tipo de partículas sueltas o impurezas que puedan comprometer la adherencia del sistema de impermeabilización.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro cuadrado (m²).



*Imágenes de referencia – Proceso de imprimación de superficies.*

### 6.2.3 Suministro y aplicación de manto asfáltico de 3.00mm de espesor con foil de aluminio, incluye emulsión y pintura bituminosa para traslapos:

Consiste en la instalación de manto asfaltico, lámina impermeabilizante flexible, prefabricada y autoprotegida por un foil de aluminio gofrado, con alma central de polietileno de alta densidad y asfaltos Modificados con Polímeros, de espesor 3mm (Contemplar MANTO IMPERMEABILIZANTE MORTER PLAS AL-300 de TEXA o similar). Para su aplicación se debe fundir la capa inferior del manto con el calor de la llama del soplete a gas, cuidando de no llegar al alma central por demasiada llama. Al tiempo que se funde esta capa inferior, se debe desenrollar el manto y se debe presionar el mismo para garantizar su adherencia con la superficie. Se debe tener especial atención en la unión de los traslapos, dejando como mínimo una longitud de traslapo de mínimo 5cm; nunca deben coincidir 4 puntas de terminación del manto en un mismo punto. Una vez instaladas los rollos de manto se debe realizar un refuerzo de los traslapos mediante la aplicación de emulsión asfáltica sobre estos, una vez seca la emulsión se procede a aplicar una capa de pintura bituminosa sobre la emulsión con el fin de proteger contra los rayos UV y a la vez mimetizar el acabado total del área impermeabilizada.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro cuadrado (m²).



*Imágenes de referencia – Proceso de instalación de manto asfáltico.*

### 6.2.4 Suministro y aplicación de sistema acrílico, se aplica Sikafill power 12 años o a dos capas color verde, reforzado con tela poliéster, en superficie de tejas expuestas de torres. Incluye tratamiento de fisuras y fracturas mínimas con masilla de poliuretano, al igual que el sellado de amarres con masilla de poliuretano. Incluye capa de imprimación con dilución del producto:

Consiste en la instalación de sistema de impermeabilización acrílico, recubrimiento elástico para la impermeabilización flexible. El producto debe contener polímeros estireno-acrílico, y reforzado también con fibras poliméricas que permiten puentear mejor las fisuras del sustrato (se sugiere utilizar Sikafill power 12 años de SIKA o similar).

Antes de aplicar el producto, la superficie debe estar seca, sana y limpia, libre de polvo, lechadas de cemento o mortero, grasa o material que impida la adherencia del producto; la humedad de la superficie debe ser menor al 4% antes de aplicar el producto. Para verificar si se puede aplicar el producto, se recomienda colocar un plástico de 50 cm x 50 cm sellado perimetralmente con una cinta adhesiva, a las 16 horas observe la humedad condensada bajo el plástico, si ésta equivale a un área mayor al 4% del área total del plástico, el sistema no se puede aplicar directamente. (Norma ASTM D 4263-12, método de la lámina de plástico para medir la humedad en el concreto). Las juntas de dilatación, construcción y en fisuras con movimiento o que superen los 0,7 mm, deben sellarse con masilla de poliuretano (Se sugiere utilizar SikaflexConstruction+ de SIKA o similar). El procedimiento consiste en, retirar el polvo y secar muy bien el sustrato antes de aplicar el sellante.

Para la aplicación del producto se debe primero realizar la imprimación de la superficie, diluyendo el producto en agua potable en una relación 1:1 en volumen y aplicar con rodillo, escoba o brocha, garantizando que penetre bien en todas las porosidades del sustrato, fisuras y grietas. Posteriormente aplicar el producto puro en 2 o más capas hasta obtener un espesor de película seca de 0.6 mm. Estando fresca la primera capa, instale una tela de refuerzo en fibra poliéster (se sugiere utilizar SikaFelt FPP-30 de SIKA o similar). Se debe aplicar el producto sin presionar el rodillo o la brocha contra la superficie para permitir que se aplique la cantidad de producto requerida por cada capa. Dejar secar completamente entre capas (Aproximadamente 3 horas a 20°C y 65% Humedad relativa) y aplicar las capas en sentido cruzado una con respecto a la anterior.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro cuadrado (m²).

### 6.2.5 Reparación de grietas longitudinales en tejas perfil C90 de asbesto cemento con sistema de puenteo reforzado

¡ALERTA DE SEGURIDAD! TRABAJO CON ASBESTO CEMENTO: el asbesto cemento antiguo es un material peligroso si se manipula incorrectamente. Las fibras de asbesto son cancerígenas si se inhalan. Es OBLIGATORIO seguir estas precauciones en todo momento:

- PROHIBIDO CORTAR, LIJAR O PULIR EN SECO: Nunca utilice herramientas eléctricas de alta velocidad (pulidoras, taladros, lijadoras) que generen polvo.
- MANTENER HÚMEDO: Humedezca constantemente la teja antes y durante toda la operación de limpieza y preparación para evitar que las fibras pasen al aire.
- EQUIPO DE PROTECCIÓN PERSONAL (EPP) OBLIGATORIO:

  - Respirador: Mascarilla con filtro para partículas de alta eficiencia (P100 o FFP3).
  - Ojos: Gafas de seguridad de sellado completo.
  - Cuerpo: Overol desechable con capucha.
  - Manos: Guantes de nitrilo o de trabajo pesado.
- LIMPIEZA FINAL: Limpie la zona con paños húmedos y aspiradora con filtro HEPA. No barra nunca en seco.
- DESECHOS: Todos los residuos (EPP, trapos, fragmentos de teja) deben ser colocados en doble bolsa de plástico, sellados, etiquetados como “Residuos con Asbesto” y gestionados según la normativa ambiental local.

Materiales y Herramientas

| Producto Sika | Función |
|---|---|
| • Sikaflex®-1ª PLUS | Sellador de poliuretano elástico para rellenar la grieta. |
| • Sika® Primer-115 | Imprimante para mejorar la adherencia en sustratos porosos. |
| • SikaFill®-12 Power | Impermeabilizante acrílico con fibras para el recubrimiento. |
| • Sikafelt FPP-30 | Tela de refuerzo de poliéster. |

Procedimiento de Aplicación: Método de Puenteo Reforzado

- Paso 1: Preparación de la Superficie (Sin Cortes). El objetivo es lograr una superficie limpia y con buena adherencia sin dañar la teja.
  - Limpieza Húmeda: Humedezca con un rociador un área de al menos 10 cm a cada lado de la grieta.
  - Limpieza Mecánica Suave: Con la superficie mojada, use un cepillo de cerdas metálicas manualmente y con suavidad para remover todo el polvo, moho, líquenes y material suelto. La intención es limpiar, no desgastar la teja.
  - Enjuague y Secado: Lave la zona con un trapo húmedo para retirar todos los residuos. Deje que la teja se seque por completo. La superficie debe estar 100% seca y libre de polvo antes de continuar.
- Paso 2: Imprimación y Sellado Primario de la Fisura
  - Imprimación del Área: Con una brocha, aplique una capa delgada y uniforme de Sika Primer-115 en una franja de 20 cm de ancho (10 cm a cada lado de la grieta), asegurándose de cubrir bien la zona a reparar. Deje secar según la ficha técnica (aprox. 30-60 min).
  - Relleno de la Fisura: Una vez seco el imprimante, aplique un cordón delgado de Sikaflex-1ª PLUS directamente sobre la línea de la grieta.
  - Alisado: Con una espátula pequeña, presione y alise el Sikaflex para asegurarse de que penetre lo poco que pueda en la fisura y quede a ras de la superficie de la teja. El objetivo es simplemente rellenar la discontinuidad, no crear un abultamiento.
  - Curado: Deje curar el Sikaflex-1ª PLUS durante al menos 24 horas. Este paso es vital para que el sellador desarrolle su elasticidad antes de ser cubierto.

- Paso 3: Creación del Puente Impermeable Reforzado. Esta es la parte estructural de la reparación.
    - Primera Capa de SikaFill-12 Power: Sobre el área imprimada y con el Sikaflex ya curado, aplique con brocha una primera capa gruesa y uniforme de SikaFill-12 Power.
    - Colocación del Refuerzo Sikafelt: Inmediatamente, con el SikaFill aún fresco, desenrolle y coloque la tela de refuerzo Sikafelt FPP-30 centrada sobre la grieta.
    - Embebido del Refuerzo: Con un rodillo seco o la misma brocha, presione suavemente la tela sobre el SikaFill fresco para que se sature por completo, eliminando cualquier burbuja de aire o arruga. La tela debe quedar totalmente embebida en el producto.
    - Segunda Capa de SikaFill-12 Power: Una vez que la primera capa esté seca al tacto (aprox. 2-3 horas), aplique una segunda capa de SikaFill-12 Power en dirección perpendicular a la primera, asegurándose de cubrir completamente la tela de refuerzo.
    - Capa de Acabado (Recomendado): Tras el secado de la segunda capa, aplique una tercera y última capa de SikaFill-12 Power para garantizar un espesor adecuado y un acabado perfecto.

Consideraciones Finales

- Inspección: Verifique que el sistema final sea uniforme, sin poros y que la tela de refuerzo no sea visible.
- Curado: Proteja la reparación de la lluvia durante al menos 12 horas. El curado completo del sistema tomará varios días.
- Adherencia: El éxito de este método de “puenteo” depende 100% de la limpieza de la superficie y de la correcta aplicación del imprimante.

Medida y forma de pago: metro lineal.

### 6.2.6 Refuerzo de Impermeabilización en Tornillos de fijaciones C90 de Tejas de Asbesto-Cemento

El punto débil de la fijación C90 después de tanto tiempo es, sin duda, el sello de caucho. Con más de 20 años de exposición al sol (rayos UV), lluvia y cambios de temperatura, el caucho se degrada, se endurece, se agrieta y pierde su capacidad de sellado elástico. Esto convierte cada tornillo en un punto potencial de filtración.

El siguiente procedimiento se enfoca en crear un nuevo sello duradero y reforzado sobre la fijación existente, utilizando un sistema Sika.

Diagnóstico del Problema

- Degradación del Sello de Caucho: El sello de neopreno o caucho original ha perdido su elasticidad y está probablemente cristalizado o agrietado. Ya no garantiza la estanqueidad.
- Movimiento Estructural: Las tejas y la estructura han experimentado movimientos térmicos y asentamientos durante aproximadamente 20 años. Esto puede haber aflojado ligeramente la fijación, creando un camino para el agua.
- Corrosión (Menos Común): Aunque la arandela y tuerca suelen ser galvanizadas, la exposición prolongada puede iniciar puntos de corrosión, comprometiendo la fijación.

¡ALERTA DE SEGURIDAD! TRABAJO CON ASBESTO

Se aplican las mismas precauciones que en la reparación de grietas. La limpieza alrededor del tornillo debe hacerse con extremo cuidado para no generar polvo.

- NO LIJAR NI PULIR: Prohibido el uso de herramientas eléctricas rotativas sobre la teja.
- MANTENER HÚMEDO: Humedezca siempre el área de trabajo antes y durante la limpieza.
- EPP OBLIGATORIO: Respirador P100, gafas, guantes y overol.

Materiales y Herramientas

| Producto Sika | Función |
|---|---|
| • Sika® MultiSeal S | Cinta asfáltica autoadhesiva con foil de aluminio para un primer sello de barrera. |
| • Sikaflex-1ª PLUS | Sellador elástico de poliuretano para encapsular la cabeza del tornillo y la arandela. |
| • SikaFill-12 Power protección. | Impermeabilizante acrílico con fibras para el recubrimiento final de |
| • Sika Primer-115 | Imprimante para asegurar adherencia sobre la teja y el metal. |

Herramientas y Equipo

- Cepillo de cerdas de nylon o latón (uso manual)
- Espátula de plástico
- Trapos limpios, agua
- Tijeras o navaja para cortar la cinta
- Brocha pequeña
- EPP completo

Procedimiento de Aplicación

- Paso 1: Preparación y Limpieza de la Fijación
    - Revisión y Ajuste: Antes de limpiar, revise cada tuerca. Si alguna está visiblemente floja, ajústela suavemente con la herramienta adecuada. No la apriete en exceso para no dañar la teja. El objetivo es eliminar el juego, no deformar la arandela.
    - Limpieza Húmeda: Humedezca generosamente el área alrededor de la cabeza del tornillo.
    - Limpieza Manual: Con un cepillo de cerdas de nylon o latón (más suave que el de acero), limpie meticulosamente la cabeza del tornillo, la arandela, el sello de caucho visible y un radio de 5-7 cm de la teja circundante. Elimine todo el polvo, moho y material suelto.

- Secado: Seque el área completamente con un trapo. La superficie debe estar 100% seca para la aplicación de los productos.

- Paso 2: Creación del Sello Primario con Cinta Autoadhesiva. Este paso crea una barrera impermeable inmediata y muy duradera.
  - Corte la Cinta: Corte un parche cuadrado de Sika MultiSeal S de aproximadamente 10x10 cm.
  - Perforación Central: Haga un pequeño corte en “X” en el centro del parche, ligeramente más pequeño que el diámetro del tornillo.
  - Aplicación: Retire el plástico protector de la cinta. Deslice el parche por la cabeza del tornillo a través del corte en “X” y presiónelo firmemente contra la teja. Moldee la cinta con los dedos para que se adapte perfectamente a la forma de la arandela y la onda de la teja. Asegúrese de que no queden burbujas de aire. El foil de aluminio de la cinta le confiere una excelente resistencia a los rayos UV.
- Paso 3: Encapsulado con Sellador de Poliuretano. Este paso encapsula toda la fijación, creando un domo protector elástico.
  - Aplicación del Sellador: Aplique un cordón generoso de Sikaflex-1ª PLUS alrededor de la base de la cabeza del tornillo, cubriendo los bordes de la arandela y parte de la cinta Sika MultiSeal.
  - Formación del Domo: Con una espátula de plástico húmeda, modele el Sikaflex para crear una especie de “domo” o “chupón” que cubra completamente la cabeza del tornillo y la arandela, terminando suavemente sobre la cinta de aluminio.
  - Curado: Deje curar el Sikaflex por lo menos 24-48 horas.
- Paso 4: Acabado Final con Impermeabilizante Líquido. Este paso unifica el acabado y añade una capa final de protección UV y de impermeabilización.
  - Aplicación: Una vez que el paso anterior esté curado, aplique con una brocha dos capas de SikaFill-12 Power sobre toda el área reparada (sobre la cinta y el Sikaflex), extendiéndose ligeramente sobre la teja limpia. Deje secar entre capas según la ficha técnica.

Medida y forma de pago: global (se deben proteger todos los tornillos de fijación C90 de una cubierta)

### 6.2.7 Instalación de ruana metálica para sellado y refuerzo de traslapos en tejas Canaleta C90

El fallo en los traslapos longitudinales es uno de los problemas más comunes y críticos en cubiertas de Canaleta C90 antiguas. Cuando los traslapos “ceden”, significa que han perdido su sello (si alguna vez lo tuvieron) o se han abierto debido al movimiento estructural, creando un canal directo para la entrada de agua.

Diagnóstico del Problema

- Pérdida de Sello: El material de sello original se ha agrietado y desprendido.
- Apertura por Movimiento: Las tejas se mueven por cambios de temperatura y asentamientos de la estructura. Un traslapo sin un sello elástico se convertirá en una junta abierta.

- Efecto de Canal: La forma del traslapo crea un canal perfecto para que el agua se filtre por capilaridad si no está perfectamente sellado.

¡ALERTA DE SEGURIDAD! TRABAJO CON ASBESTO

Se aplican las mismas precauciones que en la reparación de grietas. La limpieza alrededor del tornillo debe hacerse con extremo cuidado para no generar polvo.

- NO LIJAR NI PULIR: Prohibido el uso de herramientas eléctricas rotativas sobre la teja.
- MANTENER HÚMEDO: Humedezca siempre el área de trabajo antes y durante la limpieza.
- EPP OBLIGATORIO: Respirador P100, gafas, guantes y overol.

Materiales y Herramientas

- Ruana Metálica: Lámina galvanizada calibre 22, doblada a medida. El ancho debe ser suficiente para cubrir el traslapo y extenderse al menos 15 cm sobre cada teja a los lados.
- Tornillos de Fijación: Tornillo autoperforante para cubierta (tipo “Drywall” con punta de broca) con arandela de neopreno/EPDM integrada. Esta arandela es la que crea el sello.
- Sellador de Asentamiento: Un cordón de Sikaflex-1ª PLUS.
- Herramientas: Taladro inalámbrico con control de torque, remachadora (para uniones entre láminas), tijeras para metal, trapos, equipo de seguridad (EPP).

Procedimiento de Instalación

- Fabricación de la Ruana: Tomar medidas precisas en la obra. La lámina debe ser doblada para copiar la forma de las dos ondas superiores de las tejas traslapadas. Un ancho total de 40 cm es ideal.
- Preparación de la Superficie:
    - Seguridad: Humedecer la zona para controlar el polvo de asbesto.
    - Limpieza: Aunque el metal cubrirá la junta, es crucial retirar todo el mortero viejo, suelto y cualquier residuo abultado. El objetivo es tener una superficie de asiento lo más uniforme posible, sin protuberancias que puedan dañar o levantar la lámina.
- Aplicación del Sellador de Asentamiento:
    - A lo largo de las líneas donde se apoyará la ruana metálica, aplique dos cordones continuos de Sikaflex®-1ª PLUS.
    - Este sellador cumple tres funciones vitales:
        - Crea un primer sello impermeable contra la teja.
        - Actúa como cama de amortiguación, evitando el contacto duro metal-teja.
        - Rellena pequeñas irregularidades de la superficie.
- Colocación y Fijación de la Ruana Metálica:
    - Coloque la sección de ruana metálica sobre los cordones de Sikaflex frescos.
    - FIJACIÓN CORRECTA (Paso más importante):

- Fije la lámina utilizando los tornillos autoperforantes con arandela de neopreno.
- ¡CRÍTICO! Los tornillos deben instalarse SIEMPRE en la cresta (parte alta) de la onda de la teja, nunca en el valle (parte baja) por donde corre el agua.
- Utilice un taladro con embrague (control de torque) para no apretar en exceso. La arandela de neopreno debe comprimirse ligeramente para sellar, pero sin deformarse o ser expulsada por los lados.

- Unión entre Ruanas (Traslapo Metálico):
  - Cada tramo de ruana debe traslapar sobre el siguiente un mínimo de 15 cm en el sentido del flujo de agua.
  - Antes de superponer, aplique un cordón de Sikaflex entre las dos láminas metálicas en la zona del traslapo.
  - Puede usar remaches para asegurar la unión mecánica entre las láminas antes de la fijación final a la teja.
- Sellado Adicional: Para una protección adicional, se debe aplicar una pequeña cantidad de Sikaflex sobre la cabeza de cada tornillo ya instalado.

Medida y forma de pago: unidad, debe incluir la totalidad del largo de la teja. Este ítem se utilizará únicamente cuando sea estrictamente necesario y debe ser autorizado explícitamente por la interventoría/supervisión.

### 6.2.8 Instalación de Sobre-Teja Metálica de Sacrificio

Esta es una situación muy común y crítica. Cuando una teja de asbesto-cemento está dañada sin posibilidad de una reparación simple (por ejemplo, está rota en varios pedazos, le falta una sección, o está completamente agrietada) y no se puede remover por seguridad, normativa o para no dañar las tejas adyacentes, la solución es crear una nueva cubierta o una membrana de sacrificio sobre la teja dañada. El objetivo ya no es “reparar” la teja, sino anularla funcionalmente, creando un sistema completamente nuevo e independiente por encima de ella.

¡ALERTA DE SEGURIDAD! TRABAJO CON ASBESTO

Se aplican las mismas precauciones que en la reparación de grietas. La limpieza alrededor del tornillo debe hacerse con extremo cuidado para no generar polvo.

- NO LIJAR NI PULIR: Prohibido el uso de herramientas eléctricas rotativas sobre la teja.
- MANTENER HÚMEDO: Humedezca siempre el área de trabajo antes y durante la limpieza.
- EPP OBLIGATORIO: Respirador P100, gafas, guantes y overol.

Materiales y Herramientas

| Material | Especificación | Función |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| Sobre-teja metálica | Lámina galvanizada calibre 22. Doblada para replicar la forma de la teja C90. | La nueva cubierta impermeable. |
| Tornillos de fijación | Tornillo autoperforante con punta de broca y arandela de neopreno/EPDM integrada (tipo “Polyser”). | Fijación mecánica y sello impermeable. |
| Sellador / Adhesivo | Sikaflex®-1ª PLUS (Poliuretano). | Cama de asentamiento, sello perimetral y amortiguación. |
| Adhesivo estructural | Sikadur®-31 Hi-Mod Gel (Epóxico). | Cama de asentamiento, sello perimetral y amortiguación. |

Herramientas y Equipo

- Taladro inalámbrico con embrague (control de torque)
- Pistola de calafateo profesional
- Espátula
- Tijeras para cortar metal (si es necesario)
- Metro, marcador
- EPP completo

Procedimiento de Ejecución

- Paso 1: Medición y Fabricación de la Sobre-Teja
    - Medición Precisa: Mida el ancho y el largo de la teja a cubrir.
    - Diseño de la Pieza: La lámina metálica debe ser fabricada con las siguientes características:
        - Forma: Debe replicar el perfil ondulado de la teja Canaleta C90.
        - Ancho: Debe ser lo suficientemente ancha para cubrir la totalidad de la teja dañada y traslapar sobre la CRESTA (parte alta) de las dos tejas sanas adyacentes.
        - Largo: Debe cubrir el largo completo de la teja, más el traslapo necesario en la parte superior.
- Paso 2: Preparación del Área Dañada
    - Estabilización (No Remover): Inspeccione la teja dañada. Si hay trozos grandes partidos pero en su sitio, deben ser estabilizados.
        - Aplique adhesivo epóxico Sikadur-31 Hi-Mod Gel en las grietas para pegar los fragmentos y evitar que se muevan o hagan ruido bajo la nueva cubierta metálica.
        - El objetivo no es reparar, sino solidificar la base.
    - Limpieza Mínima: Humedezca la zona. Retire cualquier residuo grande, trozos de mortero viejo o suciedad que pueda crear un punto de presión o impedir que la lámina

metálica asiente correctamente. No es necesaria una limpieza profunda como en los sistemas adheridos.

- Paso 3: Instalación de la Sobre-Teja Metálica (El Proceso Crítico)
  - Aplicación de la Cama de Sellado:
    - Sobre las tejas sanas adyacentes, aplique dos cordones gruesos y continuos de Sikaflex®-1ª PLUS. Estos cordones deben trazarse exactamente donde se apoyarán los bordes de la sobre-teja metálica.
  - Colocación de la Lámina:
    - Con cuidado, coloque la sobre-teja metálica fabricada a medida sobre los cordones de Sikaflex® frescos. Presione ligeramente para que el sellador se distribuya y forme una cama uniforme.
  - Fijación Mecánica (La Clave del Éxito):
    - Seleccione la longitud de tornillo adecuada para atravesar la lámina, la teja sana y fijarse a la correa o estructura inferior.
    - REGLA DE ORO: Las fijaciones se colocan ÚNICAMENTE sobre las tejas sanas adyacentes, nunca sobre la teja dañada que se está cubriendo.
    - REGLA DE ORO #2: Los tornillos se instalan SIEMPRE en la CRESTA (la parte más alta de la onda), nunca en el valle por donde fluye el agua.
    - REGLA DE ORO #3: Use el taladro con el torque ajustado al mínimo necesario. Apriete hasta que la arandela de neopreno se comprima y selle, pero SIN LLEGAR A DEFORMARLA O APLASTARLA. Un apriete excesivo rompe el sello.
- Paso 4: Sellado de Perímetros y Acabados
  - Traslapo Superior: Asegúrese de que la parte superior de la sobre-teja metálica quede por debajo de la teja superior de la fila siguiente, siguiendo el principio de traslapo de la cubierta.
  - Sellado Perimetral: Aplique un cordón de Sikaflex-1ª PLUS en la unión superior e inferior de la lámina metálica para sellar contra la entrada de agua impulsada por el viento.
  - Sellado de Fijaciones: Para una seguridad absoluta, aplicar una pequeña gota de Sikaflex sobre la cabeza de cada tornillo.

Medida y forma de pago: unidad, debe incluir la totalidad del largo de la teja. Este ítem se utilizará únicamente cuando sea estrictamente necesario y debe ser autorizado explícitamente por la interventoría/supervisión.

**6.2.9 Suministro y aplicación de sistema acrílico, se aplica Sikafill power 12 años o a dos capas color verde, reforzado con tela poliéster, en superficie de tejas expuestas de torres. Incluye tratamiento de fisuras y fracturas mínimas con masilla de poliuretano, al igual que el sellado de amarres con masilla de poliuretano. Incluye capa de imprimación con dilución del producto.**

## 6.3 VIGACANALES:

### 6.3.1 Demolición y retiro total del manto actual de las viga-canales:

Actualmente las viga-canales cuentan con un sistema de impermeabilización en manto asfáltico con acabado en foil de aluminio, sin embargo, este presenta múltiples afecciones, por lo cual se debe retirar para la posterior instalación de un sistema nuevo. El retiro del manto actual se realiza mediante medios mecánicos, utilizando palín y/o puntero, y en caso de ser necesario se utiliza soplete para calentar el material asfaltico del manto y así facilitar su remoción.

medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro cuadrado (m²)

### 6.3.2 Retiro y demolición de sobrepiso de nivelación o áreas de concreto que se encuentren desprendidas o en mal estado:

Una vez retirado el manto asfáltico impermeabilizante actual es muy probable que el sustrato de la vigacanal se encuentre deteriorado, con material suelto, desprendido o de baja calidad, por ello, dicho material debe ser removido en aras de garantizar la correcta adherencia del nuevo sistema de impermeabilización, y adicionalmente se debe mejorar el pendientado hacia los desagües, pues el actual es deficiente. La demolición del sobrepiso deteriorado se realizará mediante medios mecánicos con palín y/o puntero.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro cuadrado (m²)

### 6.3.3 Reparación de las fisuras de la placa de viga canales, aplicando masilla de poliuretano, incluye inducción con pulidora:

Una vez retirado el manto asfáltico impermeabilizante actual y el sobrepiso en mal estado, es muy probable que se encuentren fisuras en el concreto o sustrato de la viga-canal las cuales deben repararse y sellarse para evitar el ingreso de agua mediante estas hendiduras o puntos críticos de ingreso de agua directo. Para ello se debe primero inducir o profundizar lo fisura mediante pulidora y disco de corte, posteriormente se debe limpiar la superficie de la hendidura removiendo el polvo o material particulado o suelto que pueda comprometer la adherencia del material sellante. Una vez preparada la superficie se procede a aplicar un cordón de masilla de poliuretano (se recomienda Sikaflex construction + de SIKA o similar) mediante pistola de calafateo procurando rellenar todo el espacio de la hendidura.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro lineal (ml).



*Imágenes de referencia – Proceso de sello de fisuras.*

**6.3.4 Suministro e instalación de mortero de nivelación 1:3 de espesor máximo de promedio 3 cm, incluye aditivo mejorador de adherencia e impermeabilizante. Mejorar la pendiente hacia las bajantes (sifones):**

Después de selladas las fisuras del sustrato, se procede a instalar el nuevo sobrepiso de nivelación, para ello se utiliza mortero en proporciones 1:3 con un espesor máximo promedio de 3cm, se deben realizar el debido pendientado hacia los desagües garantizando así la correcta evacuación y evitando los empozamientos. Al mortero se le debe agregar aditivo impermeabilizante (Se recomienda Sika 1 de SIKA o similar) al igual que aditivo mejorador de adherencia (se recomienda Sikalátex de SIKA o similar), las dosificaciones deben realizarse según lo estipula la ficha técnica de cada producto.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro cuadrado (m²)

**6.3.5 Impermeabilización de viga canal con impermeabilizante acrílico tipo SikaFill-12 Power o similar:**

Una vez realizada la preparación de la superficie, se debe verificar que el sustrato se encuentre libre de polvo, material suelto, grasas o cualquier elemento que pueda afectar la adherencia del producto.

Posteriormente, se procederá con la aplicación de un impermeabilizante acrílico flexible, tipo SikaFill-12 Power o similar, sobre toda la superficie de la viga canal, garantizando una aplicación uniforme y continua. Se deberán aplicar las manos necesarias para conformar una membrana impermeable, respetando los consumos, tiempos de secado entre capas, condiciones de aplicación y demás recomendaciones establecidas en la ficha técnica del fabricante.

Se deberá prestar especial atención a los encuentros, bordes, cambios de plano y puntos singulares de la viga canal, garantizando la continuidad del sistema de impermeabilización y evitando posibles puntos de filtración. Una vez finalizada la aplicación, se deberá permitir el curado correspondiente antes de someter la superficie a exposición al agua o realizar pruebas de estanqueidad, según las indicaciones del fabricante.

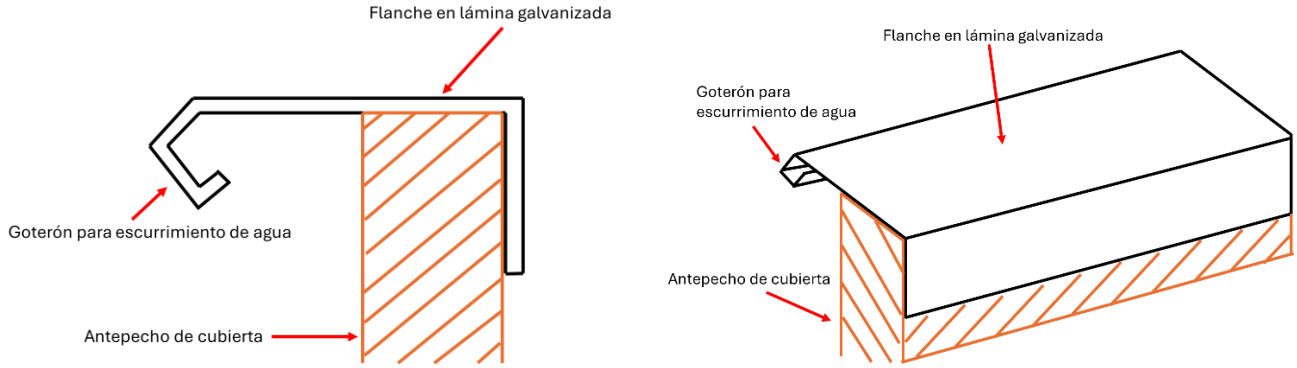
Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro cuadrado (m²)

## 6.4 CARPINTERÍA METALICA Y OTROS:

### 6.4.1 Suministro e instalación de flanches metálicos calibre 18 nuevos con goterón en perímetro de las cubiertas. Incluye pintura tipo Pintulux 3 en 1:

En los muros de fachadas, principalmente en las coronas o zonas más cercanas a las cubiertas se evidencian afectaciones por manchas de suciedad y hollín, esto se debe a que durante lluvias la suciedad proveniente de los antepechos de las cubiertas se escurre por la fachada, debido a la ausencia de elementos que redireccionen el agua en dichas zonas. Los elementos que mejor funcionan para redireccionar el agua durante lluvias y evitar que la suciedad se escurra por las fachadas, son los flanches con goterón, los cuales corresponden a elementos fabricados con lamina metálica galvanizada con una forma característica en su extremo. La lámina galvanizada deberá ser de calibre 18 y con un desarrollo de 25cm, su instalación se realizará mediante tornillería. Para mejorar su estética y durabilidad el elemento se debe pintar con pintura esmalte anticorrosiva a dos capas (Se recomienda utilizar Pintulux 3 en 1 de PINTUCO o similar). Estos flanches se instalarán en todo el perímetro de las cubiertas (sin contar las cubiertas de los puntos fijos)

medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro lineal (ml).




*Esquemas flanche perimetrales con goterón.*

### 6.4.2 Mantenimiento de flanches metálicos actuales de la cubierta, incluye lijado, pintura tipo pintulux 3 en 1 tipo Pintulux, reajuste y sello perimetral y de traslapos con masilla de poliuretano:

Actualmente, la cubierta ya cuenta con flanches metálicos en las zonas de empalme entre teja y muro, sin embargo, estos elementos son distintos a los mencionados en el ítem anterior, pues su forma es distinta y su función principal es evitar que el agua Ingrese hacia el interior de los inmuebles por las zonas críticas en las que están ubicados (uniones entre teja y antepechos o muros). En varias zonas estos elementos se presentan múltiples afectaciones como desprendimiento, desgaste y/o corrosión, por ello es necesario realizarle un mantenimiento. Estos elementos deben reajustarse en las zonas que se encuentran desprendidos, y posteriormente lijar toda su superficie para remover impurezas u óxidos, posteriormente aplicar masilla de poliuretano (se recomienda Sikaflex construction + de SIKA o similar) en los empalmes o traslapos entre elementos y en los cambios de materiales (entre flanche y muro). Finalmente, para mejorar su estética y durabilidad el elemento se

debe pintar con pintura esmalte anticorrosiva a dos capas (Se recomienda utilizar Pintulux 3 en 1 de PINTUCO o similar).

medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro lineal (ml).




*Flanches metálicos en el CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.*

### 6.4.3 Pintura tipo koraza doble vida a dos manos para lados internos de antepechos perimetrales de cubiertas:

Los antepechos de las cubiertas en sus zonas internas presentan desgaste en su acabado, denotando falta de mantenimiento y también representan un posible punto de ingreso de agua o acumulación de humedad, por ello se aplicará pintura impermeabilizante para exteriores, se recomienda utilizar pintura Koraza doble vida 10 años de PINTUCO o similar.

medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro cuadrado (m²)




*Acabado interno de antepechos de cubiertas desgastado en el CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.*

**CAPITULO 7**

# 7 ANEXOS

## 7.1 FORMATO No 1

**MODELOS DE DOCUMENTACIÓN**

**CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA**

| Fecha: __ de _____ 2026 |
|---|

Señores
ADMINISTRACIÓN
CONJUNTO RESIDENCIAL ALCAZAR DE SAN LUIS II P.H.
Carrera 51 A No.127-75
La Ciudad de Bogotá D.C.

**REFERENCIA:** PRESENTACIÓN DE PROPUESTA INVITACIÓN No. 01 DE 2026 CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.

Estimados señores,

Por medio de los documentos adjuntos, me permito presentar propuesta para participar en la presente invitación, tendiente al MANTENIMIENTO GENERAL E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE LAS CUBIERTAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H. ubicado en Carrera 51 A No. 127-75 conforme a lo establecido en los términos de invitación.

En el evento de resultar favorecido con la selección, me comprometo a perfeccionar y legalizar el respectivo contrato dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la notificación de la misma y a ejecutar el objeto contractual de acuerdo con los documentos que hacen parte de la Invitación, del contrato, de esta propuesta y las demás estipulaciones de la misma, en las partes aceptadas por la ADMINISTRACIÓN.

En mi calidad de proponente declaro:

1. Que conozco los términos de la invitación, sus aclaraciones, modificaciones e informaciones sobre preguntas y respuestas, así como los demás documentos relacionados con los trabajos, y acepto cumplir todos los requisitos en ellos exigidos incluyendo las desviaciones expresamente declaradas y aceptadas por la ADMINISTRACIÓN.
2. De igual forma manifiesto que acepto las consecuencias que se deriven por el incumplimiento de los requisitos a que se refiere el numeral anterior.
3. Que acepto las cantidades de obra establecidas por la ADMINISTRACIÓN, para la ejecución del contrato, entendiendo que son aproximadas y que por tanto podrán aumentar o disminuir durante el desarrollo del mismo.
4. Que en caso de que se celebre el contrato, me comprometo a iniciar su ejecución cuando la ADMINISTRACIÓN dé la orden de iniciación mediante la comunicación escrita que se suscriba para el efecto, y a terminarlo dentro de los plazos contractuales de acuerdo con lo establecido en los documentos de la invitación, la propuesta y el contrato respectivamente.

5. Que conozco y acepto en un todo las leyes generales y especiales aplicables a este proceso contractual.
6. Que conozco los sitios en los que debo desarrollar el objeto a contratar, sus características, accesos, entorno socio económico y que he tenido en cuenta este conocimiento para la elaboración de la propuesta.
7. Que leí cuidadosamente los términos de la invitación y elaboré mi propuesta ajustada al mismo. Por tanto, conocí y tuve las oportunidades establecidas para solicitar aclaraciones, formular objeciones, efectuar preguntas y obtener respuestas a mis inquietudes.
8. Que no me encuentro incurso en ninguno de los eventos de prohibiciones especiales para contratar.
9. Que, a la fecha, la firma que represento ha dado cumplimiento íntegro y oportuno al pago de salarios a empleados y exempleados.
10. Que, a la fecha, la firma que represento ha dado cumplimiento íntegro y oportuno al pago de los salarios a los empleados y exempleados, pago de los aportes a los sistemas de Seguridad Social en Salud, Pensiones, Riesgos Profesionales, así como de los respectivos aportes para la Caja de Compensación Familiar, el Instituto de Bienestar Familiar y el Servicio Nacional de Aprendizaje.
11. Igualmente declaro bajo la gravedad de juramento que toda la información aportada de orden jurídico, técnico y económico, contenida en _____ (  ) páginas de la propuesta es veraz y susceptible de comprobación.
12. RESUMEN DE LA PROPUESTA:

Nombre o Razón Social del Proponente:

Cédula de ciudadanía o NIT:

Representante Legal:

Profesión:

Tarjeta Profesional:

Valor total de la propuesta: $

Plazo total para ejecutar el contrato:

Validez de la propuesta:

Me permito informar que las comunicaciones relativas a este proceso de selección las recibiré en la siguiente dirección:

Dirección: Teléfono:

Ciudad: Fax:

Correo Electrónico:

Atentamente,

Firma:
Nombre:
C.C.:

Datos de quien ABONA LA PROPUESTA (Ingeniero o Arquitecto).

## 7.2 FORMATO No. 2

# CERTIFICACIÓN DE PAGO DE APORTES PARAFISCALES Y SISTEMAS DE SEGURIDAD SOCIAL INTEGRAL ARTICULO 50 LEY 789 DE 2002

## C E R T I F I C A C I O N

Yo _____, identificado con cédula de ciudadanía No._____, expedida en _____, en mi calidad de _____ (Revisor Fiscal o Representante Legal), manifiesto bajo la gravedad del juramento que la empresa _____,con NIT No. _____, ha efectuado el pago por concepto de los aportes correspondientes a los sistemas de salud, pensiones, riesgos profesionales, cajas de compensación familiar, Instituto Colombiano de Bienestar familiar (ICBF) y Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA), en relación con sus empleados, señaladas en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, durante los seis (6) meses anteriores a la fecha de cierre de la presente invitación pública, y a la fecha se encuentra a Paz y Salvo por estos conceptos. (Firma) del Representante Legal o Revisor Fiscal Dada en Bogotá D.C., a los días del mes de XXXX de 2026

Nombre o Razón Social del Proponente:
Cédula de ciudadanía o NIT:
Representante Legal:

## 7.3 FORMATO No 3

**EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE.**

PROYECTO:

**MANTENIMIENTO GENERAL E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE LAS CUBIERTAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.**

| ENTIDAD CONTRATANTE | OBJETO | DIRECCIÓN | ÁREA M2 | FECHA DE INICIO | FECHA FINAL | VALOR | CONTACTO | TELÉFONO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

## 7.4 FORMATO No 4

**EXPERIENCIA ESPECÍFICA- EQUIPO DE TRABAJO.**

PROYECTO:

**MANTENIMIENTO GENERAL E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE LAS CUBIERTAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.**

**CARGO: DIRECTOR**

| ENTIDAD CONTRATANTE | OBJETO | DIRECCIÓN | ÁREA M2 | FECHA DE INICIO | FECHA FINAL | VALOR | CONTACTO | TELÉFONO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

**CARGO: RESIDENTE**

| ENTIDAD CONTRATANTE | OBJETO | DIRECCIÓN | ÁREA M2 | FECHA DE INICIO | FECHA FINAL | VALOR | CONTACTO | TELÉFONO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

**CARGO: SST**

| ENTIDAD CONTRATANTE | OBJETO | DIRECCIÓN | ÁREA M2 | FECHA DE INICIO | FECHA FINAL | VALOR | CONTACTO | TELÉFONO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

**CARGO: PERSONAL OPERATIVO**

| ENTIDAD CONTRATANTE | OBJETO | DIRECCIÓN | ÁREA M2 | FECHA DE INICIO | FECHA FINAL | VALOR | CONTACTO | TELÉFONO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

## 7.5 FORMATO No. 5

**OFRECIMIENTO FACTOR DE CALIDAD**

**INVITACIÓN CUYO OBJETO ES EL MANTENIMIENTO GENERAL E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE LAS CUBIERTAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.**

No. PROCESO 001- 2026

Yo _____identificado con _____No_____ de _____, en calidad de representante legal de , realizo el ofrecimiento de Presentar el Plan de Calidad para el desarrollo de esta obra y me comprometo bajo la gravedad de juramento a implementar dicho Plan de calidad y Ejecutar el contrato de acuerdo a las Normas Técnicas Colombianas de Construcción, las Especificaciones Técnicas, los estándares de calidad consignados en el plan de calidad, suministrar y utilizar materiales e insumos de primera calidad requeridos y especificados, presentar todas las fichas técnicas de los productos o materiales suministrados, cumplir e implementar la normativa de Salud y seguridad en el trabajo, y cumplir con la normativa para desarrollar los trabajos seguros en alturas.

Firma representante legal
Proponente
Nombre
Cedula
Dirección
Teléfono

## 7.6 FORMATO No. 6

# PRESUPUESTO- *CUADRO DE CANTIDADES.*

PRESUPUESTO 001ª - MANTENIMIENTO GENERAL E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE LAS CUBIERTAS

| | | | |
|---|---|---|---|
| PROYECTO: | **CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.** | Consultor: PASSWORD CONSTRUCTORA S.A.S | |
| DIRECCIÓN | Carrera 51A # 127 – 75, Bogotá, D.C. | **TDR No. 002 DE 2025** | |
| PROCESO: | MANTENIMIENTO GENERAL E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE LAS CUBIERTAS (OPCIÓN A - MANTO) | VS 002 | |
| ELABORÓ: | **Nombre del oferente** | **PRESUPUESTO 002A** | |
| FECHA: | Fecha de elaboración | OBRA | |

| COD. | ÍTEM DE OBRA | UNID. | CANT. | VR./UNITARIO | VR./PARCIAL | VALOR CAPÍTULO |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **ACTIVIDADES PRELIMINARES** | | | | | |
| 1.1 | Suministro e instalación de campamento provisional de obra. | GLB | 1,00 | | | |
| 1.2 | Retiro de mallas anti palomas para habilitar labores (se acopiará en el lugar estipulado por la copropiedad), y posterior reinstalación una vez finalizadas las tareas. | M2 | 193,00 | | | |
| | | | | | | $ - |
| **2** | **CUBIERTAS EN TEJA SIN IMPERMEABILIZAR (TORRES) OPCION A - MANTO** | | | | | |
| 2.1 | Prelavado-Limpieza general de las tejas en asbesto cemento tipo canaleta 90 con hidro lavadora, agua y cepillos de cerdas duras, escoba o retal de alfombra, aplicando agua, jabón y limpiador, para la eliminación de suciedad e impurezas. | M2 | 648,00 | | | |
| 2.2 | Suministro y aplicación de emulsión asfáltica como imprimación. Dilución con agua 1:10 Incluye antepechos perimetrales. | M2 | 648,00 | | | |
| 2.3 | Suministro y aplicación de manto asfáltico de 3.00mm de espesor con foil de aluminio, incluye emulsión y pintura bituminosa para traslapos. | M2 | 648,00 | | | |
| | | | | | | $ - |
| **3** | **VIGACANALES (TORRES) OPCION A - MANTO** | | | | | |
| 3.1 | Demolición y retiro total del manto actual de las viga canales. | M2 | 193,00 | | | |
| 3.2 | Retiro y demolición de sobrepiso de nivelación o áreas de concreto que se encuentren desprendidas o en mal estado. | M2 | 193,00 | | | |
| 3.3 | Reparación de las fisuras de la placa de viga canales, aplicando masilla de poliuretano, incluye inducción con pulidora. | ML | 222,00 | | | |
| 3.4 | Suministro e instalación de mortero de nivelación 1:3 de espesor máximo de promedio 3 cm, incluye aditivo mejorador de adherencia e impermeabilizante. Mejorar la pendiente hacia las bajantes (sifones). | M2 | 193,00 | | | |
| 3.5 | Suministro y aplicación de sistema acrílico, se aplica Sikafill power 12 años o a dos capas color verde, reforzado con tela poliéster, en superficie de vigacanales de torres. Incluye tratamiento de fisuras y fracturas mínimas con masilla de poliuretano, incluye enrruanado de sifones. Incluye capa de imprimación con dilución del producto. | M2 | 193,00 | | | |
| | | | | | | $ - |
| **4** | **CARPINTERÍA METALICA Y OTROS (TORRES)** | | | | | |
| 4.1 | Suministro e instalación de flanches metálicos calibre 18 nuevos con goterón en perímetro de las cubiertas. Incluye pintura tipo Pintulux 3 en 1. | ML | 672,00 | | | |
| 4.2 | Mantenimiento de flanches metálicos actuales de la cubierta, incluye lijado, pintura tipo pintulux 3 en 1 tipo Pintulux, reajuste y sello perimetral y de traslapos con masilla de poliuretano. | ML | 201,00 | | | |
| 4.3 | Pintura tipo koraza doble vida a dos manos para lados internos de antepechos perimetrales de cubiertas. | M2 | 572,00 | | | |
| 4.4 | Sondeo de sifones. (Torres) | UND | 108,00 | | | |
| | | | | | | $ - |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **5** | **PORTERÍAS** | | | | | |
| 5.1 | Prelavado-Limpieza general de placas y las tejas con hidro lavadora, agua y cepillos de cerdas duras, escoba o retal de alfombra, aplicando agua, jabón y limpiador, para la eliminación de suciedad e impurezas. | M2 | 96,00 | | | |
| 5.2 | Suministro y aplicación de refuerzo al sistema acrílico actual, se aplica Sikafill power 12 años o a dos capas color verde, reforzado con tela poliéster, en superficies de viga canales perimetrales de la portería principal, incluye de mediacañas y zona inferior de antepechos. Incluye tratamiento de fisuras y fracturas mínimas con masilla de poliuretano. | M2 | 6,00 | | | |
| 5.3 | Suministro y aplicación de refuerzo al sistema acrílico actual, se aplica Sikafill power 12 años o a dos capas color verde, reforzado con tela poliéster, en superficie de teja de portería principal. Incluye tratamiento de fisuras y fracturas mínimas con masilla de poliuretano, al igual que el sellado de amarres con masilla de poliuretano. | M2 | 38,00 | | | |
| 5.4 | Suministro y aplicación de emulsión asfáltica como imprimación para cubierta de portería secundaria. Difusión con agua 1:10. | M2 | 52,00 | | | |
| 5.5 | Suministro y aplicación de manto asfáltico de 3.00mm de espesor con foil de aluminio para cubierta de portería secundaria, incluye emulsión y pintura bituminosa para traslapos. | M2 | 52,00 | | | |
| | | | | | | **$ -** |
| **6** | **ORDEN Y ASEO** | | | | | |
| 6.1 | Retiro de escombros y basura resultante de la obra. Incluye: Empacado y traslado en lonas y comprobante de botadero certificado.□ | VJ | 5,00 | | | |
| 6.2 | Aseo permanente de obra | MES | 2,00 | | | |
| | | | | | | **$ -** |
| **TOTAL COSTOS DIRECTOS** | | | | | | **$ -** |
| ADMINISTRACIÓN | | | | | | $ - |
| IMPREVISTOS | | | | | | $ - |
| UTILIDAD | | | | | | $ - |
| IVA / UTILIDAD | | | | 19% | | $ - |
| **COSTO TOTAL PROYECTO** | | | | | | **$ -** |

**7.7 FORMATO No. 7**

# VISITA DE OBRA

INVITACIÓN CUYO OBJETO ES EL MANTENIMIENTO GENERAL E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE LAS CUBIERTAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.

No. PROCESO 001- 2026

**CERTIFICACIÓN DE ASISTENCIA**

**VISITA TÉCNICA DE OBRA**

Por medio de la presente la Administración del CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H., se permite certificar que la empresa y/o persona natural _____ identificada con el Nit. / CC No. _____ el día de hoy asistieron a la visita técnica, programada según los términos de referencia y el cronograma del proceso publicados.

El presente certificado, se expide para ser adjuntado a la propuesta por parte de los oferentes a los _____ días del mes de _____ de 2026.

_____
Administración

C.R ALCAZAR DE SAN LUIS II P.H.

**7.8 FORMATO No 8**

# ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS

PROCESO MANTENIMIENTO GENERAL E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE LAS CUBIERTAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.

| | ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS | | | | | FORMATO No 001 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | ENERO - 2025 | |
| | **PROYECTO: MANTENIMIENTO GENERAL E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE LAS CUBIERTAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.** | | | | | PROCESO DE OBRA | |
| **CAPÍTULO** | | | | | | **UND** | **ÍTEM** |
| | | | | | | | |
| **I. MATERIALES** | | | | | | | |
| **Descripción** | | **Und** | **Precio-Unit** | **Cantidad** | **Vr Unitario** | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | **Subtotal** | | **$ -** |
| **II. EQUIPO** | | | | | | | |
| **Descripción** | | **Und** | **Tarifa/Hora** | **Rendimiento** | **Vr Unitario** | | |
| Herramienta menor 10% MO | | % | $ - | 10% | $ - | | |
| | | | | | **Subtotal** | | **$ -** |
| **III. TRANSPORTE** | | | | | | | |
| **Material** | **Vol.-Peso - Cantidad** | **Dist** | **M3-Km** | **Tarifa** | **Vr Unitario** | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | **Subtotal** | | **$ -** |
| **IV. MANO DE OBRA** | | | | | | | |
| **Descripción** | **Jornal** | **Und** | **rendimiento** | **Vr Unitario** | **Vr parcial** | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | **Subtotal** | | **$ -** |
| | | | | **TOTAL** | | | $ - |
| | | | | Ajuste al peso | | | |
| | | | | **COSTO DIRECTO** | | | **$ -** |

**7.9 FORMATO No. 9**

# CERTIFICACIÓN PARA VERIFICAR LA CAPACIDAD FINANCIERA

El suscrito Contador Público y Representante Legal de la Sociedad, identificada con NIT con base en la información registrada en los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2024 y 2025, certificamos que:

1. El ÍNDICE DE LIQUIDEZ a 31 de diciembre de 2025 era de ____, conforme se describe a continuación:
2. LA RAZÓN COBERTURA DE INTERESES a 31 de diciembre de 2025 era de ____, conforme se describe a continuación:
3. La RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO a 31 de diciembre de 2025 correspondía a ____, conforme se describe a continuación:
4. La RENTABILIDAD DEL ACTIVO a 31 de diciembre de 2025 correspondía a ____, conforme se describe a continuación:
5. El ENDEUDAMIENTO a 31 de diciembre de 2025 correspondía a ____, conforme se describe a continuación:

Firma representante legal
Proponente
Nombre
Cedula
Dirección
Teléfono

Firma del Contador o Revisor Fiscal (deberá presentar matricula y vigencia)
Nombre
Cedula
Matricula
Dirección
Teléfono