TÉRMINOS DE REFERENCIA

No. 002 DE 2026

OBJETO:

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



Noviembre 2026

CONTENIDO

1 INFORMACIÓN GENERAL 7
1.1 OBJETO 7
1.2 ALCANCE 7
1.3 PARTICIPANTES 7
1.4 NORMAS TÉCNICAS: 7
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 12
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 14
3.4 SOBRE LA OBLIGATORIEDAD DE LA PROPUESTA 14
3.5 FINANCIACIÓN Y PRESUPUESTO 14
3.6 CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES DEL PROCESO 002- 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 17
3.12 EVALUACIÓN ECONÓMICA 17
3.13 DOCUMENTOS HABILITANTES DE CONTENIDO JURÍDICO 18
3.14 DOCUMENTOS HABILITANTES DE CONTENIDO TÉCNICO 19
4 CRITERIOS DE COMPARABILIDAD Y EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS 24
4.1 CRITERIOS DE COMPARABILIDAD 24
4.2 ASIGNACIÓN DE PUNTAJE A LAS PROPUESTAS 24
4.3 OTORGAMIENTO DE PUNTAJE POR VALOR DE LA PROPUESTA 24
4.4 OTORGAMIENTO DE PUNTAJE POR EXPERIENCIA ESPECIFICA 25 PUNTOS 26
4.5 CERTIFICADO VISITA DE OBRA: 27
4.6 FACTOR DE CALIDAD 27
4.7 OFRECIMIENTO FRENTES DE TRABAJO: 27
4.8 CRONOGRAMA DE TRABAJO 27
4.9 CAPACIDAD FINANCIERA 10 PUNTOS 27
4.10 CAPACIDAD ORGANIZACIONAL 28
4.11 CRITERIOS DE DESEMPATE DE LAS PROPUESTAS: 28
5 DEL CONTRATO 29
5.1 TIPO DE CONTRATO 29
5.2 MINUTA DEL CONTRATO 29
5.3 PLAZO DEL CONTRATO 29
5.4 VALOR DEL CONTRATO 29
5.5 FORMA DE PAGO DEL CONTRATO 30
5.6 GARANTÍAS REQUERIDAS 31
5.7 CESIÓN Y SUBCONTRATOS. 32
5.8 INTERPRETACIÓN, MODIFICACIÓN Y TERMINACIÓN UNILATERALES. 32
5.9 CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA. 32
5.10 LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO. 32
5.11 GASTOS. 33
5.12 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA 33
5.13 OBLIGACIONES DEL *CONJUNTO RESIDENCIAL ALCAZAR DE SAN LUIS II P.H.* 35
5.14 INTERVENTORÍA 36
6 DESCRIPCIÓN Y PROCESO DE LAS ACTIVIDADES A REALIZAR 37

6.1 PRELIMINARES: 37
6.2 MAMPOSTERÍA: 40
6.3 PINTURA SOBRE PAÑETE 43
6.4 GRANIPLAST 44
6.5 CARPINTERÍA METÁLICA Y OTROS 45
6.6 ASEO GENERAL: 52
7 ANEXOS 53
7.1 FORMATO No 1 53
7.2 FORMATO No. 2 55
7.3 FORMATO No 3 56
7.4 FORMATO No 4 57
7.5 FORMATO No. 5 58
7.6 FORMATO No. 6 59
7.7 FORMATO No. 7 63
7.8 FORMATO No 8 64
7.9 FORMATO No. 9 65

✓ 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 y 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, así mismo se deberá enviar de forma electrónica 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

1 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.

1.1 OBJETO

El presente proceso de selección tiene como objeto EL ***MANTENIMIENTO GENERAL E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE LAS FACHADAS 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.

1.2 ALCANCE

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

PROYECTO DE MANTENIMIENTO:

1. Actividades preliminares (Señalización y protección de las áreas a intervenir, campamento y cerramientos provisionales).
2. Mantenimiento de FACHADAS.
3. Aseo general de obra.

1.3 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.

1.4 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.

1.5 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.

1.6 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.

CAPÍTULO 2

2 CONVOCATORIA

2.1 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.***

2.2 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.

2.3 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. 002 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.

2.4 VISITA TÉCNICA DE OBRA

Dado que el objeto del contrato se trata de ***MANTENIMIENTO GENERAL E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE LAS FACHADAS 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 488 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.

2.5 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.

2.6 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

2.7 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.

2.8 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, con el Nombre de la firma escogida según el acta de adjudicación.

2.9 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.

2.10 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 con falsedades, 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.

2.11 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**.**

2.12 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 para 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.

2.13 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

3 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.

3.1 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.***

3.2 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.

3.3 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.

3.4 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.*** aceptarla, ni confiere ningún derecho para celebrar contrato con quienes las presentan.

3.5 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.***

3.6 CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES DEL PROCESO 002- 2026

MANTENIMIENTO GENERAL E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE LAS FACHADAS		
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 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.

3.7 PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA OBRA

El plazo para la ejecución del contrato se establece en **CIENTO CINCUENTA (150) días calendario** por lo tanto las ofertas no podrán exceder el plazo que sea previsto so pena de ser rechazadas.

3.8 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.

3.9 PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS

El plazo para la presentación de las propuestas de acuerdo al cronograma será hasta el **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**, y él envió será al correo electrónico oficial del CONJUNTO alcazardesanluisdos@gmail.com, con Asunto: ***MANTENIMIENTO GENERAL E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE LAS FACHADAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALCAZAR 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.

3.10 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 FACHADAS 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 el 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.

3.11 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.

3.12 EVALUACIÓN ECONÓMICA

3.12.1 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:

3.12.2 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.

3.13 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 2024.*
- ✓ *Consulta registro nacional de medidas correctivas del ministerio de defensa nacional - policía nacional.*
- ✓ *Registro único tributario RUT*

3.13.1 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).

3.13.2 CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

3.13.2.1 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 FACHADAS, 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.

3.13.2.2 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.

3.14 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 la fecha de cierre del presente proceso de selección y que hayan contenido la ejecución de: ADECUACIÓN Y/O MANTENIMIENTO DE FACHADAS

3.14.1 EXPERIENCIA DEL PROPONENTE. (FORMATO 3)

FACHADAS:

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 FACHADAS, cuya intervención en área sea mayor o igual a 15.000 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 FACHADAS, cuya área de intervención en ADECUACIÓN Y/O MANTENIMIENTO DE FACHADAS, sea mayor o igual a 15.000 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 **$1.200.000.000,00** 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 FACHADAS y que en su sumatoria sea igual o superior a 15.000 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 FACHADAS que en su sumatoria sea igual o superior a 10.000 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 HSEQ (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 HSEQ. 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.

3.14.2 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 3 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. **(CIENTO CINCUENTA (150) días 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

4 CRITERIOS DE COMPARABILIDAD Y EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS

4.1 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.

4.2 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:

- 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.

4.3 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.

4.4 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 FACHADAS,** cuya suma sea igual o superior a 15.000 m².	25 puntos
Tres (03) contratos de **ADECUACIÓN Y/O MANTENIMIENTO DE FACHADAS,** cuya suma sea igual o superior a 13.500 m² y menos de 15.000 m².	20 puntos.
Tres (03) contratos de **ADECUACIÓN Y/O MANTENIMIENTO DE FACHADAS,** entre 10.000 m² y menos de 13.500 m².	10 puntos
Tres (03) contratos de **ADECUACIÓN Y/O MANTENIMIENTO DE FACHADAS,** menos de 10.000 m².	5 puntos

4.5 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)**

4.6 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)**

4.7 OFRECIMIENTO FRENTES DE TRABAJO:

FRENTES DE TRABAJO

De acuerdo a los Términos de Referencia el CONTRATISTA, se deberá comprometer a tener como mínimo 3 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 tres (3) 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.

4.8 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.

4.9 CAPACIDAD FINANCIERA 10 PUNTOS

El análisis de estos indicadores financieros es fundamental porque 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**

4.10 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.

4.11 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 del ***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

5 DEL CONTRATO

5.1 TIPO DE CONTRATO

El contrato que resulte del presente proceso es de obra por **PRECIOS UNITARIOS FIJOS 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.

5.2 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.

5.3 PLAZO DEL CONTRATO.

El plazo de ejecución del contrato que resulte del presente proceso será por el término de **CIENTO CINCUENTA (150) 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.

5.4 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.

5.5 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.*

5.6 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.

5.7 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.

5.8 INTERPRETACIÓN, MODIFICACIÓN Y TERMINACIÓN UNILATERALES.

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

5.9 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.

5.10 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.

5.11 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.

5.12 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.

5.13 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.

5.14 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 FACHADAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL *ALCAZAR 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.*** y la **INTERVENTORÍA** 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 Cerramiento provisional y señalización de triple línea de peligro amarrados a colombinas cada tres metros. Este ítem aplica para toda la obra:

Durante la intervención es importante dejar correctamente señalizado las zonas de intervención con el fin de garantizar la seguridad de cada uno de los propietarios y personal circulante, este tipo de señalización se compondrá de triple línea de peligro debidamente amarrado a colombinas cada 3 metros.

Cabe resaltar que por temas de seguridad es necesario la continua revisión por parte del área HSEQ referente a la señalización en las zonas a intervenir.

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

6.1.3 Suministro e instalación de polisombra de primer piso a cubierta sobre las áreas de trabajo de la fachada para mitigar afectaciones por esparcimiento de partículas. Este ítem aplica para toda la obra.:

Esta actividad se refiere a la instalación de paños completos de polisombra desde primeros pisos hasta las coronas de cubiertas de las edificaciones; dichos paños se instalarán sobra las zonas en las cuales se realizarán los trabajos (de manera vertical) y durante la ejecución de estos. El objetivo de estos elementos es el de mitigar las posibles afectaciones que se puedan llegar a tener por esparcimiento de partículas de material como pintura, ácidos, rines, morteros, etc, los cuales debidos al viento y las grandes alturas en las cuales se realizarán los trabajos pueden desplazarse grandes distancias y afectar a transeúntes, elementos y/o bienes privados y/o comunes. Se deben contemplar los paños suficientes para proteger todas las cuadrillas que se encuentren trabajando en simultaneo.

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



Imagen de referencia – polisoma para protección de fachadas y mitigación de afectaciones.

6.1.4 Protección de zonas verdes y elementos de zonas comunes:

las zonas verdes, plantas, y elementos de ornato en las zonas comunes deben ser adecuadamente resguardados contra la acción de ácidos e impermeabilizantes utilizados durante las labores de mantenimiento, los cuales pueden causar quemaduras y/o demás afectaciones severas en dichos elementos.

Este resguardo se logrará mediante el uso de polietileno extendido sobre estructuras provisionales, ligeras, reutilizables y fácilmente desmontables. Se utilizarán parales enterrados en jardineras u otros

métodos de protección que preserven las zonas verdes aledañas y áreas duras donde no sea factible enterrar los parales.

Es fundamental planificar la protección de las plantas durante la ejecución de las actividades de mantenimiento, ya que los árboles y otras plantas podrían sufrir daños debido a lesiones en la raíz, hojas y tallos, producto de los materiales utilizados durante el lavado y mantenimiento de las fachadas. Proteger las plantas durante la ejecución es de vital importancia y se debe coordinar con el contratista para preservar el paisaje y minimizar el daño a todas las formas de vida en la propiedad.

Esta actividad se cancelará y medirá por global (gl).



Zonas verdes del CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.

6.1.5 Protección de ventanas y puertas en vidrío con plástico transparente:

En razón a que el aluminio de las ventanas es fácilmente atacado por acción de ácidos utilizados en el lavado de fachadas, así como por acción del impermeabilizante aplicado sobre la superficie de fachadas, se debe deben proteger estas con plástico asegurado o fijado con cinta o aplicando vaselina industrial sobre parales laterales y transversales de todas las ventanas, material que será retirado posteriormente a la aplicación del tratamiento de todas las fachadas. Es indispensable proteger las ventanas de una manera eficiente y segura. Para esta tarea las películas protectoras plásticas son ideales para garantizar el bienestar de las superficies de los elementos.

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

6.2 MAMPOSTERÍA:

6.2.1 Prelavado-Limpieza general del ladrillo de las fachadas con hidrolavadora, agua y cepillos de cerdas duras, escoba o retal de alfombra, aplicando agua, jabón y limpiador, para la eliminación de hollín, suciedad y hongos. Se deben proteger las ventanas con plástico transparente:

Consiste en el lavado previo y TOTAL de las fachadas (100% del área), con maquina hidrolavadora a una presión máxima de 1200 psi y agua fría, esto asegura que de la superficie que se está lavando se desprendan los distintos elementos superficiales como hollín, grasa, pero especialmente los elementos o el material que recubre la fachada el cual pudo ser aplicado en periodos anteriores. Se deberá utilizar de manera adicional desengrasantes industriales o jabones neutros en caso de encontrar dificultad para remover la suciedad superficial de las fachadas (utilizar Sikaguard 719W o similar, se recomienda dilución 1:2). Tambien, 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 Emboquillado general de fachadas, Se emplean morteros elaborados in situ con cemento, arena, agua dosificada con Sika 1 impermeabilizante y SikaLátex para garantizar adherencia del material nuevo con el existente:

En esta actividad se empleará un mortero en porciones 1:3 elaborado en sitio, este contendrá Sika 1 (o similar) como aditivo impermeabilizante y Sika látex (o similar) con el fin de garantizar la adherencia del material nuevo con el existente el cual se dispondrá en las juntas con ladrillo a la vista. Adicionalmente, se realizará el retiro de excesos de mortero mediante lona o costal, esto con el fin de preparar la superficie para iniciar la actividad de lavado.

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

6.2.3 Retiro y reposición de piezas o chapas de mampostería en ladrillo a la vista con evidencia de deterioro o fracturadas. Incluye corte, mortero y Sika látex, ligante de mortero viejo con concreto nuevo. Dimensión y color similares al existente.

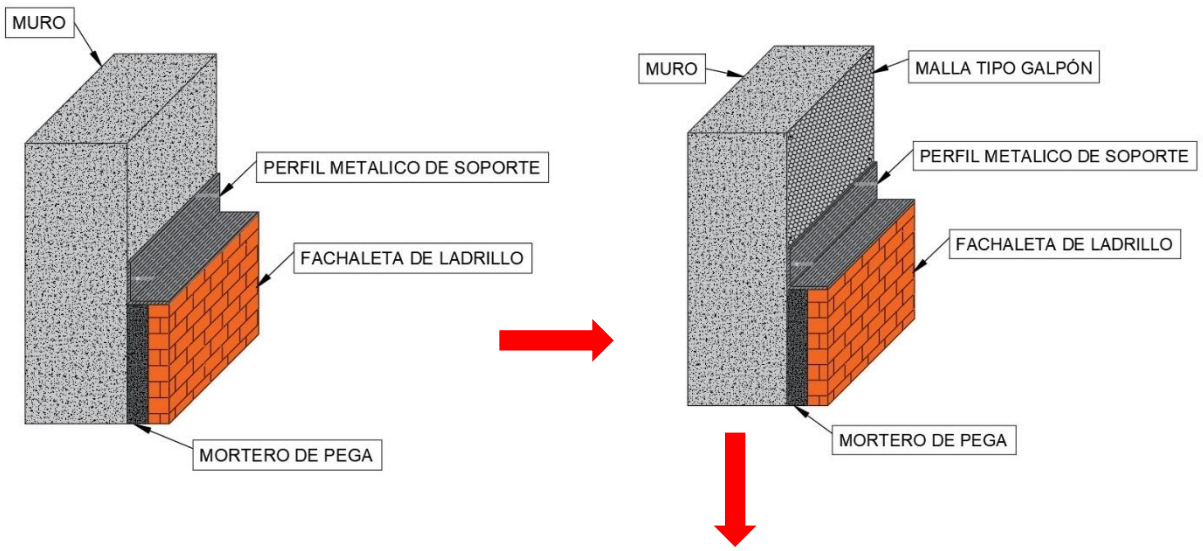
Con el fin de evitar que se filtre la humedad a los muros, la actividad de retiro y reposición de piezas en mal estado comprende el cambio de piezas de ladrillo que se encuentren en mal estado (quebradas, rotas, desprendidas y/o manchadas). Las piezas del ladillo posen dimensiones de 24x12x6 cm cada una. Para esta actividad se contempla inicialmente el corte de cada pieza o unidad deteriorada utilizando pulidora para su posterior retiro, luego se procede a instalar la pieza nueva mediante la aplicación de mortero de pega y de relleno, el cual tendrá proporción 1:3 con aditivo mejorador de adherencia SikaLátex (o similar). La pieza nueva deberá tener similares características a la pieza retirada.

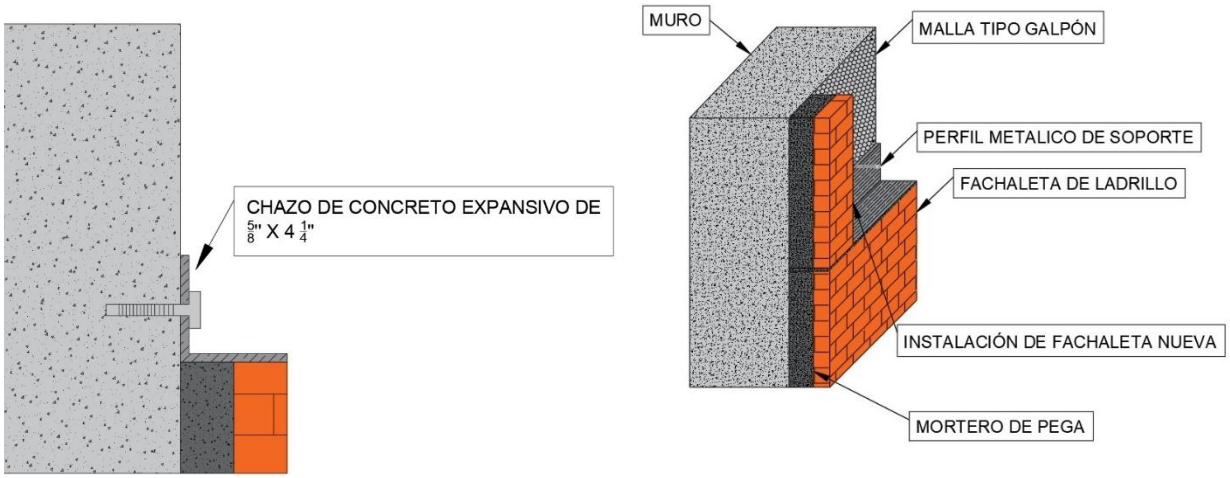
Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por unidad (und).

6.2.4 Retiro y reposición de paños de fachaleta en ladrillo desprendido, abombados, o con deterioro severo. Incluye nuevas piezas de fachaleta o ladrillo (Dimensión y color similares al existente). Incluye corte, mortero y Sika látex, ligante de mortero viejo con concreto nuevo, Incluye malla tipo galpón para mejorar adherencia al sustrato. También se contempla Suministro e instalación de ángulo metálico como soporte base para nueva fachaleta instalada, Incluye sujeción del elemento metálico con tornillería metálica al sustrato.

Esta actividad se contempló teniendo en cuenta que se presentan varias zonas o áreas de dimensiones considerables en las que se evidencian abombamientos y/o desprendimiento de las fachaleta, esto representa un riesgo para los transeúntes, ya que, de manera aparente, no hay la adherencia suficiente que garantice que estos elementos no se desprendan y a futuro puedan generar lesiones debido a la gran altura a la que se encuentran. Para resolver dicha problemática, se retirarán los paños de elementos que no se encuentren lo suficientemente bien adheridos al sustrato, procurando hacer cortes regulares (preferiblemente rectangulares) de tal manera que sea posible instalar un Angulo metálico (L de 2” x 1/8” o similar) a modo de soporte, de manera horizontal sobre el sustrato y en la base del paño retirado (dicho elemento metálico se anclará, mediante Chazos tipo Concreto Expansivo de 5/8”X4-1/4” o similar); posteriormente se instalará mediante amarre con puntilla acerada al sustrato, una malla tipo galpón o gallinero sobre la totalidad del área de los paños intervenidos, esto con el fin de mejorar la adherencia de los nuevos elementos instalados. Una vez realizado lo anterior, se procede a instalar las piezas nuevas mediante la aplicación de mortero de pega y de relleno, el cual tendrá proporción 1:3 con aditivo mejorador de adherencia SikaLátex (o similar). Las piezas nuevas deberán tener similares características a las piezas retiradas.

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





Esquema proceso de Retiro y reposición de paños de fachaleta – Password Constructora SAS.

6.2.5 Consolidación de piezas en paños de gran tamaño en mampostería en ladrillo a la vista con evidencia de deterioro leves:

El proceso conocido como consolidación de piezas consiste en utilizar un producto mineralizante particular con el objetivo de fijar y brindar un soporte rígido y resistente al desgaste y exposición a la intemperie; esto mediante una reacción química entre el material del ladrillo y el producto aplicado. Este proceso detiene el desgaste de piezas motorizadas y brinda resistencia a estas. Para ejecutar el proceso de consolidación se debe en primer lugar retirar mediante medios mecánicos partículas o material suelto, luego limpiar muy bien el sustrato para eliminar impurezas y esper a que la superficie se encuentre totalmente seca y libre de humedades. Posterior a la preparación de la superficie se procede a aplicar el producto mineralizante puro (Se recomienda utilizar CONS-O-LITHIUM de HIDROPROTECCIÓN o similar) mediante brocha o rodillo a dos capas en cada una de las piezas afectadas, ambas capas deben será aplicadas una inmediatamente después de la otra (húmedo sobre húmedo), es decir no se debe dejar secar una capa para aplicar la siguiente.

Al hacer referencia con esta actividad a que se debe ejecutar sobre piezas con deterioro “leve”, se refiere a que la superficie de estas no debe tener un deterioro mayor a un tercio de su espesor total; de lo contrario se debe realizar el debido proceso de retiro y reposición de pieza normal detallado en ítems anteriores.

6.2.6 Lavado de fachadas, Se realiza un lavado general de la superficie con el fin de retirar los sedimentos de los procesos de emboquillado para esta actividad se emplean Rinses de lavado o restauradores, a una presión máxima de 1500 PSI:

Consiste en el lavado TOTAL de las fachadas con maquina hidrolavadora a una presión máxima de 1500 psi con agua fría y rinse limpiador (se recomienda una utilizar rinse R74 de REQUIM o similar en dilución con agua 1:3, sin embargo, se deben realizar pruebas de lavado de las fachadas del conjunto para prevenir posibles quemas del ladrillo), esto asegura que de la superficie que se está

lavando se desprendan los distintos elementos como hollín, grasa y sedimentos que se generen con el proceso de emboquillado. Se deberá utilizar un cepillo de cerdas duras en caso de ser necesario.

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

6.2.7 HIDROFUGO - Suministro y aplicación con aspersor, airless, tapete o rodillo de hidrófugo SIKA TRANSPARENTE 10 a dos manos:

Se aplicará el hidrófugo de la marca SIKA, Sikatransparente 10 años se llevará a cabo utilizando rodillo, tapete, aspersor o preferiblemente equipo airless, aplicando a dos manos del producto puro. No se permitirá ninguna dilución a fin de asegurar el correcto funcionamiento del producto. Este proceso abarcará en la totalidad de las fachadas en mampostería.

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

6.3 PINTURA SOBRE PAÑETE

6.3.1 Lavado de fachadas en pintura sobre pañete. Se realiza un lavado general de la superficie con el fin de retirar las impurezas, suciedad, hollín, etc. Para esta actividad se emplean jabones neutros de lavado o desengrasantes, a una presión máxima de 1500 PSI:

Consiste en el lavado previo y TOTAL de las fachadas (100% del área), 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, pero especialmente los elementos o el material que recubre la fachada el cual pudo ser aplicado en periodos anteriores. Se deberá utilizar de manera adicional desengrasantes industriales o jabones neutros en caso de encontrar dificultad para remover la suciedad superficial de las fachadas (utilizar Sikaguard 719W o similar, se recomienda dilución 1:2). Tambien, 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).

6.3.2 Reparación de fisuras y paños deteriorados en superficies en pañete. se aplicará mortero 1:3 con aditivos Sika 1 para impermeabilización y Sika látex para mejorar adherencia:

Se llevará a cabo el levantamiento o raspado mediante medios mecánicos de paños de pañete que se encuentren deteriorados, fisurados, desprendidos y/o abombados, luego se debe limpiar la superficie para retirar el polvo o partículas sueltas que posea el sustrato. Posteriormente se rellenan las zonas intervenidas y se reponen con mortero nuevo en proporción 1:3 y con aditivo impermeabilizante Sika 1 (o similar) y con aditivo SikaLatex (o similar) para mejora la adherencia

entre el material viejo y el nuevo; dosificar según ficha técnica. Para esta actividad, es necesario realizar la inyección del mortero en cada una de las fisuras encotradas.

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

6.3.3 Suministro y aplicación de pintura Koraza doble vida sobre pañete. Se aplicarán dos capas de pintura en las áreas de pañete, color similar al actual:

Esta actividad contempla la aplicación de pintura especial para exteriores de alta resistencia y con polímeros acrílicos, tipo KORAZA DOBLE VIDA 10AÑOS de PINTUCO, sobre las fachadas en pañete. Contempla la aplicación de dos manos de pintura y color similar al actual o en su defecto colores definidos por la copropiedad.

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

6.4 GRANIPLAST

6.4.1 Lavado de fachadas en graniplast. Se realiza un lavado general de la superficie con el fin de retirar las impurezas, suciedad, hollín, etc. Para esta actividad se emplean jabones neutros de lavado o desengrasantes, a una presión máxima de 1500 PSI:

Consiste en el lavado previo y TOTAL de las fachadas (100% del área), 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, pero especialmente los elementos o el material que recubre la fachada el cual pudo ser aplicado en periodos anteriores. Se deberá utilizar de manera adicional desengrasantes industriales o jabones neutros en caso de encontrar dificultad para remover la suciedad superficial de las fachadas (utilizar Sikaguard 719W o similar, se recomienda dilución 1:2). Tambien, 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).

6.4.2 Reparación de fisuras, se aplicará mortero 1:3 con aditivos Sika 1 para impermeabilización y Sika látex para mejorar adherencia, incluye suministro y aplicación de graniplast para dar un acabado uniforme:

Para la reparación de fisuras en graniplast, en primer lugar se retirará el material granulado alrededor de la fisura (aproximadamente 5cm a cada lado de la fisura) hasta llegar al sustrato, se realizará la reparación de la fisura mediante el levantamiento o raspado del pañete que se encuentre fisurado, luego se debe limpiar la superficie para retirar el polvo o partículas sueltas que posea el sustrato. Posteriormente se rellenan las zonas intervenidas y se reponen con mortero nuevo en proporción 1:3 y con aditivo impermeabilizante Sika 1 (o similar) y con aditivo SikaLatex (o similar) para mejora la

adherencia entre el material viejo y el nuevo; dosificar según ficha técnica. Una vez reparada la fisura en el sustrato, finalmente, se suministrará y aplicará el Graniplast marca Pintuco o similar para recuperar la uniformidad estética del acabado y conferir a las fachadas del conjunto la textura característica requerida.

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

6.4.3 Retiro de secciones sopladas, incluye el uso de soplete para superficies que se encuentren afectadas que presenten dificultad para su retiro, incluido el suministro y aplicación de graniplast para superficies texturadas. Incluye masilla de nivelación de relleno:

Se llevará a cabo el levantamiento de los paños que presenten abultamientos o deterioro uniforme, y en casos excepcionales donde el material esté afectado y sea más complicado de retirar, se utilizará un soplete con el fin de no dañar la superficie durante el proceso de eliminación.

Con el propósito de lograr una superficie uniforme y mejorar la resistencia de las fachadas intervenidas, se suministrará y aplicará masilla de relleno de la marca Pintuco o un producto similar.

Finalmente, se suministrará y aplicará el Graniplast marca Pintuco o similar para conferir a las fachadas del conjunto la textura característica requerida, asegurando un acabado estético y duradero

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

6.4.4 Suministro y aplicación de pintura Koraza doble vida. Se aplicarán dos capas de pintura en las áreas de graniplast, color similar al actual:

Esta actividad contempla la aplicación de pintura especial para exteriores de alta resistencia y con polímeros acrílicos, tipo KORAZA DOBLE VIDA 10AÑOS de PINTUCO, sobre las fachadas en graniplast. Contempla la aplicación de dos manos de pintura y color similar al actual o en su defecto colores definidos por la copropiedad.

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

6.5 CARPINTERÍA METÁLICA Y OTROS

6.5.1 Limpieza de ventanería, marcos de ventana y puertas de ingreso. Se realiza una mezcla para una limpieza en seco, empleando Thinner y cemento blanco. Incluye retiro de plástico:

Para esta actividad es importante que, a la hora de retirar la protección y plastificación de la ventanería, se realice la limpieza de los marcos, este se realiza por medio de Thinner, el cual retira los excesos de goma causados por la cinta y cuenta con un secado eficiente, luego por medio de una

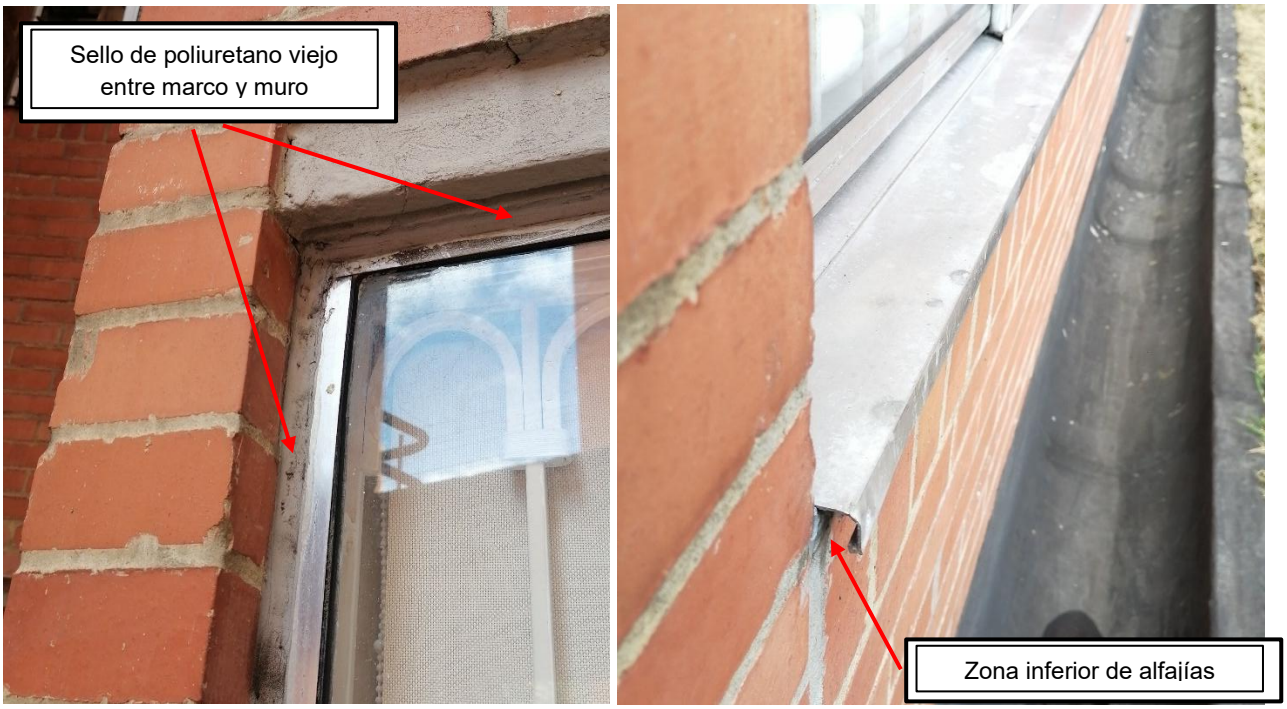
mezcla entre Thinner y cemento blanco se realiza una limpieza en saco en cristalería de ventanas y puertas.

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

6.5.2 Retiro de sello, suministro y aplicación de sello en poliuretano en marcos de ventana en todo el contorno, incluida sección de alfajía:

La actividad de retiro y sellado de ventanería, consiste en preparar la superficie, para la aplicación del sello en poliuretano tipo SikaFlex o similar, de lo cual consiste en retirar los sellos existentes que se encuentran cristalizados y desgastados por efectos de la polución y agentes externos, después de realizar este proceso se continúa con la aplicación de la nueva masilla de poliuretanoen el perímetro de los marcos de las ventanas, con el fin de evitar el ingreso de aguas lluvias y humedad exterior por la rendija que se forman entre los marcos y muros de la edificación. Esta actividad incluye la aplicación del sello en la zona inferior de las alfajías.

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



Zonas para instalación de sello en poliuretano – CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.

6.5.3 Suministro y aplicación de sello con silicona en uniones, esquinas o cambios de direcciones de ventanas esquineras o con ángulo:

Esta actividad hace referencia a la aplicación de cordón en silicona transparente resistente a la intemperie tipo Sikasil C o similar sobre las zonas de intersecciones de las ventanas que presentan cambio de dirección, o forma de L o ángulo (principalmente ubicadas sobre las zonas cercanas a las

concinas y estudios). Esta actividad se distingue de la referente a la instalación de sello de poliuretano ya que este cordón se instala directamente sobre vidrio, por ello se estipula silicona, ya que al ser transparente proporciona un mejor acabado estético. Consiste en retirar los sellos existentes que se encuentran cristalizados y desgastados por efectos de la polución y agentes externos, después de realizar este proceso se continúa con la aplicación del nuevo cordón de silicona en las zonas descritas.

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



Zonas para instalación de sello en silicona – CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.

6.5.4 Suministro y Aplicación de pintura esmalte 3 en 1 tipo Pintulux en barandas metálicas incluye lijado previo para remover oxidación e impurezas:

Se requiere realizar una limpieza de las barandas y lijar las áreas corroídas antes de proceder con la aplicación de la pintura Pintulux 3 en 1 en dilución 1:1 con Thinner en todas las barandas que se encuentran en las fachadas, se deberá realizar la respectiva fijación a los muros.

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



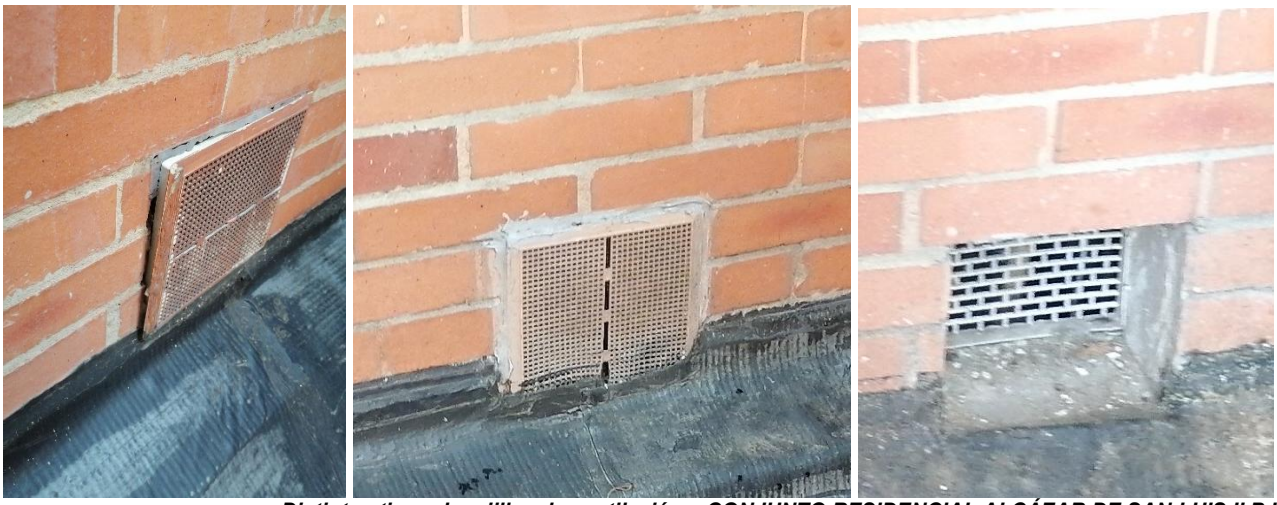
Barandas en fachadas – CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.

6.5.5 Suministro e instalación de nuevas rejillas de ventilación de cocinas con sección de 30x30. (Todas):

Se contempla realizar el cambio de Todas las rejillas de ventilación ubicadas en las zonas de cocinas por un mismo tipo de rejilla, esto para unificar las características de las fachas, pues se evidencian distinto tipos de estos elementos instalados en las fachadas, y en algunos casos puntuales la ausencia de estas. Se aclara que solo se realizará el reemplazo de la rejilla externa, es decir no se

intervendrán las rejillas internas de los apartamentos. Las dimensiones de las rejillas son de 30 x 30 cm, y su instalación y sello se realizará mediante aplicación de masilla de poliuretano.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por unidad (und).



Distintos tipos de rejillas de ventilación – CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.



Distintos tipos de rejillas de ventilación – CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.

6.5.6 Mantenimiento de puertas metálicas (en cubierta), incluye lijado y pintura con esmalte 3 en 1 tipo Pintulux:

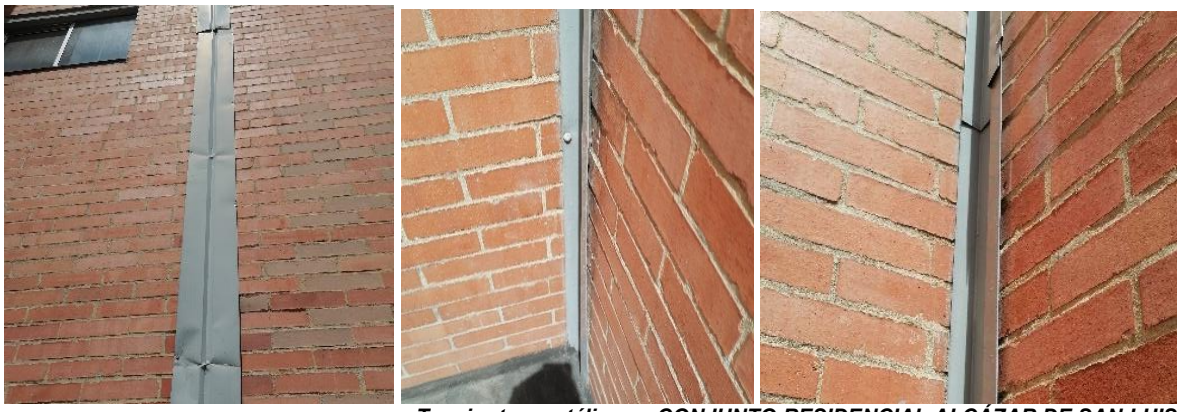
Se requiere realizar una limpieza de las puertas metálicas que se encuentran en los accesos a cubierta en los últimos pisos de las torres, posteriormente se deben lijar las áreas corroídas antes de proceder con la aplicación de la pintura Pintulux 3 en 1 en dilución 1:1 con Thinner en toda la superficie metálicas.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por unidad (und).

6.5.7 Mantenimiento de tapajuntas metálicos, incluye lijado y pintura con esmalte 3 en 1 tipo Pintulux, también sello perimetral a cado lado con masilla de poliuretano. (Incluye tapajuntas de salón social):

Para el tratamiento de los tapajuntas metálicos, se debe en primer lugar reajustar los abombamientos y deformaciones leves de los elementos, al igual que ajustar los anclajes de estos elementos a los muros de fachadas. Posteriormente, se realiza una limpieza y lijado de las áreas corroídas antes de proceder con la aplicación de la pintura Pintulux 3 en 1 en dilución 1:1 con Thinner en toda la superficie de los tapajuntas que se encuentran en las fachadas. Adicionalmente se instalará sello de poliuretano en ambos bordes de la tapa junta para evitar asi el ingreso de agua por esas áreas.

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



Tapajuntas metálicos – CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.

6.5.8 Suministro y aplicación de vinilo tipo 1 para techo descubierto en primer piso de torre 5:

Esta actividad comprende a la aplicación de pintura tipo 1 de color similar al actual o en su defecto el que estipule la copropiedad, en la superficie del techo del área expuesta en primer piso de la torre 5 (la cual cuenta con zona de tránsito vehicular y parqueaderos). Contempla la aplicación de dos manos de pintura.

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





Techo descubierto en primer piso de torre 5 – CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.

6.5.9 Suministro y aplicación de vinilo tipo 1 para techos descubiertos en primer piso y de balcones (Salón Social):

Esta actividad comprende a la aplicación de pintura tipo 1 de color similar al actual o en su defecto el que estipule la copropiedad, en la superficie del techo decubierto en primer piso del salón social (ubicado al frente de las puertas de ingreso a los 2 salones de eventos del primer piso de la edificación). Contempla la aplicación de dos manos de pintura. Esta actividad también incluye los techos sobre balcones del salón social.

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



Techo descubierto en primer piso de salón social – CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.

6.5.10 Mantenimiento de pérgolas auxiliares de primer piso y/o sótano, incluye lijado y pintura con esmalte 3 en 1 tipo Pintulux de la estructura metálica, y limpieza de las láminas de policarbonato y/o teja con desengrasante industrial e hidrolavadora (NO INCLUYE MANTENIMIENTO DE BICICLETERO EN SÓTANO):

La copropiedad cuenta en algunas áreas de primer piso y zonas expuestas de sótano 1 con pequeñas pérgolas en estructura metálica, en algunos casos con laminas de policarbonato como recubrimiento y en otros con tejas. Para dichos elementos, el mantenimiento consiste en la limpieza y lijado de las áreas corroídas de los elementos metálicos de soporte, antes de proceder con la aplicación de la

pintura Pintulux 3 en 1 en dilución 1:1 con Thinner, y posterior lavado con hidrolavadora y desengrasante industrial de los elementos de recubrimiento (policarbonato o tejas).

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



Pérgolas – CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.

6.5.11 Suministro y Aplicación de pintura esmalte 3 en 1 tipo Pintulux en rejas metálicas en primer piso, incluye lijado previo para remover oxidación e impurezas:

Estas rejas son las rejas de seguridad con las que cuenta el salón social en los primeros pisos para acceso a los baños y a las escaleras. El tratamiento corresponde a la limpieza y lijado de las áreas corroídas antes de proceder con la aplicación de la pintura Pintulux 3 en 1 en dilución 1:1 con Thinner.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por unidad (und).



Rejas de primer piso de salón social – CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.

6.5.12 Suministro y Aplicación de pintura esmalte 3 en 1 tipo Pintulux en escalera metálica de acceso a cubierta, incluye lijado previo para remover oxidación e impurezas:

Esta escalera se encuentra al costado derecho del salón social. El tratamiento corresponde a la limpieza y lijado de las áreas corroídas antes de proceder con la aplicación de la pintura Pintulux 3 en 1 en dilución 1:1 con Thinner.

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



Escalera de acceso a cubierta de salón social – CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.

6.6 ASEO GENERAL:

6.6.1 Retiro de escombros y basura resultante de la obra. Incluye: Empacado y traslado en lonas y comprobante de botadero certificado:

Corresponde a los traslados por medios manuales o mecánicos del material proveniente sobrantes de construcción, material proveniente de las demoliciones. Incluye el trasiego a sitios de acopio temporal en una distancia máxima de 60 m. del punto medio o perímetro del edificio para el posterior retiro hasta sitios de disposición final (botaderos autorizados). Las distancias menores a 60 m se encuentran en el rango de trasiego libre materiales de las actividades de nivelación, excavación o llenos y de retiro de sobrantes.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por viaje (Vj).

6.6.2 Aseo permanente de obra.

Este ítem se refiere al suministro de personal, equipos y materiales para hacer la limpieza de todas las áreas que fueron intervenidas en la construcción de la obra.

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

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 ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.
Carrera 51 A No.127 - 75
La Ciudad

REFERENCIA: PRESENTACIÓN DE PROPUESTA
INVITACIÓN No. 02 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 FACHADAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H. ubicado en la 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.
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 FACHADAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALÁZAR 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 FACHADAS 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: HSEQ

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 FACHADAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.

No. PROCESO 002- 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.*

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. 001 DE 2025**	
PROCESO:	MANTENIMIENTO GENERAL E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE LAS FACHADAS	VS 002	
ELABORÓ:	**Nombre del oferente**	**PRESUPUESTO 001**	
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	Cerramiento provisional y señalización de triple línea de peligro amarrados a colombinas cada tres metros. Este ítem aplica para toda la obra.	GLB	1,00			
1.3	Suministro e instalación de polisombra de primer piso a cubierta sobre las áreas de trabajo de la fachada para mitigar afectaciones por esparcimiento de partículas. Este ítem aplica para toda la obra.	GLB	1,00			
1.4	Protección de zonas verdes y elementos de zonas comunes.	GLB	1,00			
1.5	Protección de ventanas y puertas en vidrío con plástico transparente (de torres).	M2	4.841,00			
						$ -
2	**MAMPOSTERÍA (TORRES)**					
2.1	Prelavado-Limpieza general del ladrillo de las fachadas con hidrolavadora, agua y cepillos de cerdas duras, escoba o retal de alfombra, aplicando agua, jabón y limpiador, para la eliminación de hollín, suciedad y hongos. Se deben proteger las ventanas con plástico transparente.	M2	19.008,00			
2.2	Emboquillado general de fachadas, Se emplean morteros elaborados in situ con cemento, arena, agua dosificada con Sika 1 impermeabilizante y SikaLátex para garantizar adherencia del material nuevo con el existente.	M2	19.008,00			
2.3	Retiro y reposición de piezas o chapas de mampostería en ladrillo a la vista con evidencia de deterioro o fracturadas. Incluye corte, mortero y Sika látex, ligante de mortero viejo con concreto nuevo. Dimensión y color similares al existente.	UND	10.560,00			
2.4	Retiro y reposición de paños de fachaleta en ladrillo desprendido, abombados, o con deterioro severo. Incluye nuevas piezas de fachaleta o ladrillo (Dimensión y color similares al existente). Incluye corte, mortero y Sika látex, ligante de mortero viejo con concreto nuevo, Incluye malla tipo galpón para mejorar adherencia al sustrato. También se contempla Suministro e instalación de ángulo metálico como soporte base para nueva fachaleta instalada, Incluye sujeción del elemento metálico con tornillería metálica al sustrato.	M2	191,00			
2.5	Consolidación de piezas en paños de gran tamaño en mampostería en ladrillo a la vista con evidencia de deterioro leves.	M2	2.851,00			
2.6	Lavado de fachadas, Se realiza un lavado general de la superficie con el fin de retirar los sedimentos de los procesos de emboquillado para esta actividad se emplean Rinses de lavado o restauradores, a una presión máxima de 1500 PSI.	M2	19.008,00			
2.7	HIDROFUGO - Suministro y aplicación con aspersor, airless, tapete o rodillo de hidrófugo SIKA TRANSPARENTE 10 a dos manos.	M2	19.008,00			
						$ -
3	**PINTURA SOBRE PAÑETE (TORRES)**					
3.1	Lavado de fachadas en pintura sobre pañete. Se realiza un lavado general de la superficie con el fin de retirar las impurezas, suciedad, hollín, etc. Para esta actividad se emplean jabones neutros de lavado o desengrasantes, a una presión máxima de 1500 PSI.	M2	1.403,00			
3.2	Reparación de fisuras y paños deteriorados en superficies en pañete. se aplicará mortero 1:3 con aditivos Sika 1 para impermeabilización y Sika látex para mejorar adherencia.	M2	562,00			
3.3	Suministro y aplicación de pintura Koraza doble vida sobre pañete. Se aplicarán dos capas de pintura en las áreas de pañete, color similar al actual.	M2	1.403,00			
						$ -

4	**GRANIPLAST (TORRES)**					
4.1	Lavado de fachadas en graniplast. Se realiza un lavado general de la superficie con el fin de retirar las impurezas, suciedad, hollín, etc. Para esta actividad se emplean jabones neutros de lavado o desengrasantes, a una presión máxima de 1500 PSI.	M2	558,00			
4.2	Reparación de fisuras, se aplicará mortero 1:3 con aditivos Sika 1 para impermeabilización y Sika látex para mejorar adherencia, incluye suministro y aplicación de graniplast para dar un acabado uniforme.	ML	112,00			
4.3	Retiro de secciones sopladas, incluye el uso de soplete para superficies que se encuentren afectadas que presenten dificultad para su retiro, incluido el suministro y aplicación de graniplast para superficies texturadas. Incluye masilla de nivelación de relleno.	M2	28,00			
4.4	Suministro y aplicación de pintura Koraza doble vida. Se aplicarán dos capas de pintura en las áreas de graniplast, color similar al actual.	M2	558,00			
						$ -
5	**CARPINTERÍA METALICA Y OTROS (TORRES)**					
5.1	Limpieza de ventanería, marcos de ventana y puertas de ingreso. Se realiza una mezcla para una limpieza en seco, empleando Thinner y cemento blanco. Incluye retiro de plástico.	M2	4.841,00			
5.2	Retiro de sello, suministro y aplicación de sello en poliuretano en marcos de ventana en todo el contorno, incluida sección de alfajía.	ML	12.813,00			
5.3	Suministro y aplicación de sello con silicona en uniones, esquinas o cambios de direcciones de ventanas esquineras o con ángulo.	ML	1.013,00			
5.4	Suministro y Aplicación de pintura esmalte 3 en 1 tipo Pintulux en barandas metálicas incluye lijado previo para remover oxidación e impurezas.	ML	703,00			
5.5	Suministro e instalación de nuevas rejillas de ventilación de cocinas con sección de 30x30. (Todas)	UND	286,00			
5.6	Mantenimiento de puertas metálicas (en cubierta), incluye lijado y pintura con esmalte 3 en 1 tipo Pintulux	UND	9,00			
5.7	Mantenimiento de tapajuntas metálicos, incluye lijado y pintura con esmalte 3 en 1 tipo Pintulux, también sello perimetral a cado lado con masilla de poliuretano. (Incluye tapajuntas de salón social)	ML	317,00			
5.8	Suministro y aplicación de vinilo tipo 1 para techo descubierto en primer piso de torre 5.	M2	161,00			
5.9	Mantenimiento de pérgolas auxiliares de primer piso y/o sótano, incluye lijado y pintura con esmalte 3 en 1 tipo Pintulux de la estructura metálica, y limpieza de las láminas de policarbonato y/o teja con desengrasante industrial e hidrolavadora. (NO INCLUYE MANTENIMIENTO DE BICICLETERO EN SÓTANO)	GLB	1,00			
						$ -
6	**SALÓN SOCIAL**					
6.1	Protección de ventanas y puertas en vidrío con plástico transparente (Salón Social).	M2	84,00			
6.2	Prelavado-Limpieza general del ladrillo de las fachadas con hidrolavadora, agua y cepillos de cerdas duras, escoba o retal de alfombra, aplicando agua, jabón y limpiador, para la eliminación de hollín, suciedad y hongos. Se deben proteger las ventanas con plástico transparente. (Salón Social)	M2	250,00			
6.3	Emboquillado general de fachadas, Se emplean morteros elaborados in sltu con cemento, arena, agua dosificada con Sika 1 impermeabilizante y SikaLátex para garantizar adherencia del material nuevo con el existente. (Salón Social)	M2	250,00			
6.4	Retiro y reposición de piezas o chapas de mampostería en ladrillo a la vista con evidencia de deterioro o fracturadas. Incluye corte, mortero y Sika látex, ligante de mortero viejo con concreto nuevo. Dimensión y color similares al existente. (Salón Social)	UND	278,00			
6.5	Retiro y reposición de paños de fachaleta en ladrillo desprendido, abombados, o con deterioro severo. Incluye nuevas piezas de fachaleta o ladrillo (Dimensión y color similares al existente). Incluye corte, mortero y Sika látex, ligante de mortero viejo con concreto nuevo, Incluye malla tipo galpón para mejorar adherencia al sustrato. También se contempla Suministro e instalación de ángulo metálico como soporte base para nueva fachaleta instalada, Incluye sujeción del elemento metálico con tornillería metálica al sustrato. (Salón Social)	M2	13,00			
6.6	Consolidación de piezas en paños de gran tamaño en mampostería en ladrillo a la vista con evidencia de deterioro o fracturadas. (Salón Social)	M2	38,00			
6.7	Lavado de fachadas, Se realiza un lavado general de la superficie con el fin de retirar los sedimentos de los procesos de emboquillado para esta actividad se emplean Rinses de lavado o restauradores, a una presión máxima de 1500 PSI. (Salón Social)	M2	250,00			
6.8	HIDROFUGO - Suministro y aplicación con aspersor, airless, tapete o rodillo de hidrófugo SIKA TRANSPARENTE 10 a dos manos. (Salón Social)	M2	250,00			

6.9	Lavado de fachadas en pintura sobre pañete. Se realiza un lavado general de la superficie con el fin de retirar las impurezas, suciedad, hollín, etc. Para esta actividad se emplean jabones neutros de lavado o desengrasantes, a una presión máxima de 1500 PSI. (Salón Social)	M2	20,00			
6.10	Reparación de fisuras y paños deteriorados en superficies en pañete. se aplicará mortero 1:3 con aditivos Sika 1 para impermeabilización y Sika látex para mejorar adherencia. (Salón Social)	M2	8,00			
6.11	Suministro y aplicación de pintura Koraza doble vida sobre pañete. Se aplicarán dos capas de pintura en las áreas de pañete, color similar al actual. (Salón Social)	M2	20,00			
6.12	Lavado de fachadas en graniplast. Se realiza un lavado general de la superficie con el fin de retirar las impurezas, suciedad, hollín, etc. Para esta actividad se emplean jabones neutros de lavado o desengrasantes, a una presión máxima de 1500 PSI. (Salón Social)	M2	84,00			
6.13	Reparación de fisuras en graniplast, se aplicará mortero 1:3 con aditivos Sika 1 para impermeabilización y Sika látex para mejorar adherencia, incluye suministro y aplicación de graniplast para dar un acabado uniforme. (Salón Social)	M2	17,00			
6.14	Retiro de secciones sopladas, incluye el uso de soplete para superficies que se encuentren afectadas que presenten dificultad para su retiro, incluido el suministro y aplicación de graniplast para superficies texturadas. Incluye masilla de nivelación de relleno. (Salón Social)	M2	5,00			
6.15	Suministro y aplicación de pintura Koraza doble vida sobre graniplast. Se aplicarán dos capas de pintura en las áreas de graniplast, color similar al actual. (Salón Social)	M2	84,00			
6.16	Limpieza de ventanería, marcos de ventana y puertas de ingreso. Se realiza una mezcla para una limpieza en seco, empleando Thinner y cemento blanco. Incluye retiro de plástico. (Salón Social)	M2	84,00			
6.17	Retiro de sello, suministro y aplicación de sello en poliuretano en marcos de ventana en todo el contorno, incluida sección de alfajía. (Salón Social)	ML	189,00			
6.18	Suministro y aplicación de vinilo tipo 1 para techos descubiertos en primer piso y de balcones (Salón Social).	M2	98,00			
6.19	Suministro y Aplicación de pintura esmalte 3 en 1 tipo Pintulux en rejas metálicas en primer piso, incluye lijado previo para remover oxidación e impurezas.	UND	2,00			
6.20	Suministro y Aplicación de pintura esmalte 3 en 1 tipo Pintulux en escalera metálica de acceso a cubierta, incluye lijado previo para remover oxidación e impurezas.	GLB	1,00			
						$ -
7	**PORTERÍAS**					
7.1	Protección de ventanas y puertas en vidrío con plástico transparente (Porterías).	M2	45,00			
7.2	Prelavado-Limpieza general del ladrillo de las fachadas con hidrolavadora, agua y cepillos de cerdas duras, escoba o retal de alfombra, aplicando agua, jabón y limpiador, para la eliminación de hollín, suciedad y hongos. Se deben proteger las ventanas con plástico transparente. (Porterías).	M2	126,00			
7.3	Emboquillado general de fachadas, Se emplean morteros elaborados in sltu con cemento, arena, agua dosificada con Sika 1 impermeabilizante y SikaLátex para garantizar adherencia del material nuevo con el existente. (Porterías).	M2	126,00			
7.4	Retiro y reposición de piezas o chapas de mampostería en ladrillo a la vista con evidencia de deterioro o fracturadas. Incluye corte, mortero y Sika látex, ligante de mortero viejo con concreto nuevo. Dimensión y color similares al existente. (Porterías).	UND	140,00			
7.5	Consolidación de piezas en paños de gran tamaño en mampostería en ladrillo a la vista con evidencia de deterioro o fracturadas. (Porterías).	M2	19,00			
7.6	Lavado de fachadas, Se realiza un lavado general de la superficie con el fin de retirar los sedimentos de los procesos de emboquillado para esta actividad se emplean Rinses de lavado o restauradores, a una presión máxima de 1500 PSI. (Porterías).	M2	126,00			
7.7	HIDROFUGO - Suministro y aplicación con aspersor, airless, tapete o rodillo de hidrófugo SIKA TRANSPARENTE 10 a dos manos. (Porterías).	M2	126,00			
7.8	Lavado de fachadas en pintura sobre pañete. Se realiza un lavado general de la superficie con el fin de retirar las impurezas, suciedad, hollín, etc. Para esta actividad se emplean jabones neutros de lavado o desengrasantes, a una presión máxima de 1500 PSI. (Porterías).	M2	20,00			
7.9	Reparación de fisuras y paños deteriorados en superficies en pañete. se aplicará mortero 1:3 con aditivos Sika 1 para impermeabilización y Sika látex para mejorar adherencia. (Porterías).	M2	8,00			
7.10	Suministro y aplicación de pintura Koraza doble vida sobre pañete. Se aplicarán dos capas de pintura en las áreas de pañete, color similar al actual. (Porterías).	M2	20,00			

7.11	Lavado de fachadas en graniplast. Se realiza un lavado general de la superficie con el fin de retirar las impurezas, suciedad, hollín, etc. Para esta actividad se emplean jabones neutros de lavado o desengrasantes, a una presión máxima de 1500 PSI. (Porterías).	M2	35,00			
7.12	Reparación de fisuras en graniplast, se aplicará mortero 1:3 con aditivos Sika 1 para impermeabilización y Sika látex para mejorar adherencia, incluye suministro y aplicación de graniplast para dar un acabado uniforme. (Porterías).	M2	7,00			
7.13	Retiro de secciones sopladas, incluye el uso de soplete para superficies que se encuentren afectadas que presenten dificultad para su retiro, incluido el suministro y aplicación de graniplast para superficies texturadas. Incluye masilla de nivelación de relleno. (Porterías).	M2	2,00			
7.14	Suministro y aplicación de pintura Koraza doble vida sobre graniplast. Se aplicarán dos capas de pintura en las áreas de graniplast, color similar al actual. (Porterías).	M2	35,00			
7.15	Lavado de enchape tipo mármol. Se realiza un lavado general de la superficie con el fin de retirar las impurezas, suciedad, hollín, etc. Para esta actividad se emplean jabones neutros de lavado o desengrasantes, a una presión máxima de 1500 PSI. (Portería principal).	M2	5,00			
7.16	Limpieza de ventanería, marcos de ventana y puertas de ingreso. Se realiza una mezcla para una limpieza en seco, empleando Thinner y cemento blanco. Incluye retiro de plástico. (Porterías).	M2	45,00			
7.17	Retiro de sello, suministro y aplicación de sello en poliuretano en marcos de ventana en todo el contorno, incluida sección de alfajía. (Porterías).	ML	115,00			
7.18	Suministro y Aplicación de pintura esmalte 3 en 1 tipo Pintulux en rejas metálicas de portería secundaria, incluye lijado previo para remover oxidación e impurezas.	M2	41,00			
						$ -
8	**CERRAMIENTO PERIMETRAL**					
8.1	Prelavado-Limpieza general del ladrillo de las fachadas con hidrolavadora, agua y cepillos de cerdas duras, escoba o retal de alfombra, aplicando agua, jabón y limpiador, para la eliminación de hollín, suciedad y hongos. Se deben proteger las ventanas con plástico transparente. (Cerramiento perimetral).	M2	288,00			
8.2	Emboquillado general de fachadas, Se emplean morteros elaborados in sltu con cemento, arena, agua dosificada con Sika 1 impermeabilizante y SikaLátex para garantizar adherencia del material nuevo con el existente. (Cerramiento perimetral).	M2	288,00			
8.3	Retiro y reposición de piezas o chapas de mampostería en ladrillo a la vista con evidencia de deterioro o fracturadas. Incluye corte, mortero y Sika látex, ligante de mortero viejo con concreto nuevo. Dimensión y color similares al existente. (Cerramiento perimetral).	UND	320,00			
8.4	Consolidación de piezas en paños de gran tamaño en mampostería en ladrillo a la vista con evidencia de deterioro o fracturadas. (Cerramiento perimetral).	M2	43,00			
8.5	Lavado de fachadas, Se realiza un lavado general de la superficie con el fin de retirar los sedimentos de los procesos de emboquillado para esta actividad se emplean Rinses de lavado o restauradores, a una presión máxima de 1500 PSI. (Cerramiento perimetral).	M2	288,00			
8.6	Suministro y Aplicación de pintura esmalte 3 en 1 tipo Pintulux en rejas metálicas de cerramiento perimetral, incluye lijado previo para remover oxidación e impurezas.	M2	655,00			
						$ -
9	**ORDEN Y ASEO**					
9.1	Retiro de escombros y basura resultante de la obra. Incluye: Empacado y traslado en lonas y comprobante de botadero certificado.	VJ	3,00			
9.2	Aseo permanente de obra	MES	4,00			
						$ -
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 FACHADAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALCÁZAR DE SAN LUIS II P.H.

.

No. PROCESO 002- 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 ALCAZÁR DE SAN LUIS II P.H.

7.8 FORMATO No 8

ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS

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

	ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS					FORMATO No XXX	
						ENERO - 2025	
	PROYECTO: MANTENIMIENTO GENERAL E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE LAS FACHADAS 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**		
					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