CONVOCATORIA A PRESENTAR PROPUESTA DE CONSULTORÍA INTEGRAL PARA EL PROYECTO DE MANTENIMIENTO GENERAL DE FACHADAS Y CUBIERTAS.

CONJUNTO RESIDENCIAL EL OASIS PH

(Nit: 901429666-6)

TÉRMINOS DE REFERENCIA

BOGOTA D.C.

DICIEMBRE DE 2026

Tabla de contenido

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN. 3
2. OBJETO DE LA CONVOCATORIA. 3
3. ALCANCE FÍSICO DE LAS OBRAS. 5
4. ACTIVIDADES DE OBRA. 5
5. TRABAJOS DE CONSULTORIA. 6

El oferente adjudicado deberá realizar la entrega de los siguientes servicios, los cuales constituyen el objeto contractual: 6

5.1. Estructuración del Manual del Proyecto: 6

5.2. Estructuración del Pliego de Condiciones para el Desarrollo de la Licitación de Mantenimiento de Fachadas y Cubiertas: 8

5.3. Desarrollo del Proceso de Licitación de Mantenimiento de Fachadas y Cubiertas: 11

5.4. Interventoría para el Mantenimiento de Fachadas y Cubiertas: 12

5.5. Alcance, Facultades y límites de responsabilidad del consultor 13

6. VISITA TÉCNICA OBLIGATORIA. 14
7. CONSULTAS SOBRE TÉRMINOS DE REFERENCIA. 15
8. REQUISITOS JURÍDICOS DE LOS OFERENTES. 15
9. REQUISITOS FINANCIEROS DE LOS OFERENTES. 16
10. VALOR DE LA CONSULTORIA. 17
11. ESTANDAR DE LAS COMUNICACIONES. 17
12. ENTREGA DE LAS PROPUESTAS DE CONSULTORIA. 18
13. ORDEN DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS DE CONSULTORIA. 18
14. CAUSALES DE RECHAZO DE PROPUESTAS. 19
15. CRITERIOS DE EVALUACIÓN. 20
16. ANUNCIO DEL OFERENTE GANADOR. 20
17. CRONOGRAMA DE LA CONVOCATORIA Y FASES DEL PROYECTO. 20
18. FASES DEL PROYECTO Y PLAZOS DE EJECUCIÓN. 21
19. PROTOCOLIZACIÓN DEL CONTRATO DE CONSULTORÍA. 21
20. PÓLIZAS QUE AMPARAN LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO. 21
21. CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO 22

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN.

Durante la **Asamblea Ordinaria de Copropietarios** del **Conjunto Residencial Oasis P.H.**, realizada el **5 de abril de 2025**, se aprobó la ejecución del proyecto de mantenimiento general de las fachadas y cubiertas de las torres de apartamentos, así como de las zonas comunes del **Conjunto Residencial El Oasis PH**. Esta decisión obedece a la necesidad de conservar la infraestructura física del conjunto residencial, garantizando su funcionalidad, seguridad estructural y presentación estética, conforme a la normativa vigente en materia de propiedad horizontal, construcción y conservación patrimonial.

Con el propósito de llevar a cabo esta intervención bajo principios de eficiencia, equidad y transparencia, se ha decidido **contratar una consultoría especializada** para que:

a) Estructure el manual del proyecto.
b) Estructure dos (2) pliegos de condiciones independientes para adelantar los procesos de selección de los contratistas encargados del mantenimiento general de las fachadas y del mantenimiento general de cubiertas.
c) Desarrolle el proceso de licitación de mantenimiento de fachadas y cubiertas.
d) Realice la interventoría para el desarrollo de las obras de mantenimiento de fachadas y cubiertas.

2. OBJETO DE LA CONVOCATORIA.

Se convoca a personas naturales o jurídicas, firmas consultoras, sociedades de ingeniería, arquitectura y demás profesionales especializados, así como a equipos interdisciplinarios con experiencia demostrable en proyectos de diagnóstico, consultoría, mantenimiento, rehabilitación e interventoría de fachadas y cubiertas en edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, para presentar propuestas de consultoría integral orientadas a la estructuración técnica, económica, jurídica y administrativa del proyecto de mantenimiento general de fachadas y cubiertas del Conjunto Residencial El Oasis P.H. (NIT 901429666-6).

Los proponentes podrán participar individualmente o mediante equipos interdisciplinarios, siempre que acrediten la idoneidad, experiencia y capacidad técnica de los profesionales que integrarán el equipo de trabajo.

El equipo deberá contar, según las características y necesidades del proyecto, con profesionales en las siguientes áreas:

a) Ingeniería civil, con experiencia en diagnóstico, evaluación y mantenimiento de edificaciones.

b) Arquitectura, con experiencia en rehabilitación, conservación y mantenimiento de fachadas y

cubiertas.

c) Especialistas en impermeabilización, patología de la construcción, sistemas de fachadas y protección de superficies.

d) Profesionales especializados en seguridad y salud en el trabajo, especialmente en trabajos en alturas.

e) Profesionales en derecho, con experiencia en contratación, propiedad horizontal y revisión de obligaciones contractuales.

f) Profesionales en presupuestos, análisis de precios unitarios, programación y control de proyectos de construcción.

La participación de estos profesionales podrá acreditarse mediante vinculación laboral, contractual o mediante compromisos de participación debidamente suscritos, según corresponda.

La consultoría comprenderá los siguientes componentes:

1. Estructuración del manual integral del proyecto, incluyendo el diagnóstico técnico de las fachadas y cubiertas, las especificaciones de materiales, procedimientos constructivos, cantidades de obra, presupuesto y cronograma.
2. Estructuración de dos (2) pliegos de condiciones independientes, uno para el mantenimiento general de fachadas y otro para el mantenimiento general de cubiertas, incluyendo sus respectivos estudios técnicos, presupuestos, especificaciones, requisitos de participación y modelos contractuales.Acompañamiento técnico, jurídico y administrativo durante el proceso de convocatoria, recepción y evaluación de propuestas, con presentación de recomendaciones y concepto técnico comparativo para consideración del Consejo de Administración.
3. Interventoría técnica, administrativa, financiera y de seguridad y salud en el trabajo durante la ejecución de las obras, conforme al alcance y las obligaciones que se establezcan en el respectivo contrato.

La consultoría deberá desarrollarse bajo criterios de independencia profesional, transparencia, objetividad, responsabilidad técnica y protección de los intereses de la copropiedad.

PARÁGRAFO: La participación del consultor en la estructuración y acompañamiento del proceso de selección no le otorga facultades decisorias ni de adjudicación. La selección y adjudicación definitiva del contrato de obra será competencia exclusiva del Consejo de Administración, conforme a las facultades establecidas en la Ley 675 de 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Manual de Negociaciones y Compras del Conjunto, sin perjuicio de las

competencias que legal o estatutariamente correspondan a la Asamblea General de Propietarios. Los interesados deberán enviar un correo electrónico a la dirección **Proyectofachadasoasis@gmail.com**, indicando:

a) Asunto: Confirmo Interés de Participar en la Convocatoria.
b) Razón social y NIT del oferente.
c) Nombre completo del contacto(s) comercial(es) del oferente.
d) Archivo adjunto: Brochure comercial.

La confirmación es de **carácter obligatorio**. El plazo máximo para remitir este correo **vence el 06 de enero de 2026 a las 6:00 p.m**. Los oferentes que no envíen la confirmación dentro de este término **no serán considerados en el proceso**.

3. ALCANCE FÍSICO DE LAS OBRAS.

El **Conjunto Residencial Oasis P.H.**, está ubicado en la **Carrera 72C No. 22A-74** de la ciudad de Bogotá D.C., y está conformado de la siguiente manera:

- Tres (3) torres.
- Siete (7) interiores de doce (12) pisos cada uno.
- Trescientos treinta y seis (336) apartamentos destinados a vivienda familiar.
- Una portería.
- Un (1) salón social.
- Un (1) salón de juegos.
- Zona de BBQ con dos unidades de servicio.
- Un (1) bicicletero.
- Edificio de basuras compuesto de tres unidades funcionales (orgánicos, reciclables y perecederos).
- Cerramiento perimetral de acuerdo con los linderos establecidos en escritura pública.

4. ACTIVIDADES DE OBRA.

A continuación, se detallan los procedimientos habituales para la ejecución de actividades de mantenimiento en fachadas y cubiertas. Estos lineamientos no constituyen una restricción, por lo que podrán considerarse otros métodos técnicamente válidos que el oferente estime pertinentes, de acuerdo con las condiciones específicas de la propiedad horizontal y las características propias del proyecto de mantenimiento.

I. Diagnóstico de las superficies.
II. Preparación de superficies a intervenir.

III. Hidro lavado a presión adecuada para la remoción de suciedad.

IV. Aplicación de productos desengrasantes y removedores de hongos.

V. Imprimación de las superficies.

VI. Remplazo de piezas meteorizadas o fisuradas y reparación del pañete en mal estado.

VII. Emboquillado y lavado de las fachadas.

VIII. Impermeabilización de superficies en ladrillo limpio.

IX. Hidrofugado de ladrillo a la vista.

X. Aplicación de pintura en superficies de mortero

XI. Limpieza y sellado externo de ventanas.

XII. Lijado, limpieza y pintura de las barandas de acceso a tanques de reserva de agua.

XIII. Lijado, limpieza y pintura de las de canales de cubierta y con vista a la fachada.

XIV. Impermeabilización de cubiertas y vigas canales.

XV. Lavado, preparación y pintura sobre carpintería metálica (torres de apartamentos, zonas comunes y cerramiento del Conjunto)

5. TRABAJOS DE CONSULTORIA.

El oferente adjudicado deberá realizar la entrega de los siguientes servicios, los cuales constituyen el objeto contractual:

5.1. Estructuración del Manual del Proyecto:

El consultor deberá elaborar un manual integral que establezca las condiciones técnicas, económicas, administrativas y jurídicas para la ejecución del proyecto de mantenimiento general de fachadas y cubiertas del Conjunto Residencial El Oasis P.H.

El documento deberá contener, como mínimo, los siguientes componentes:

A. Diagnóstico técnico integral.

a) Inspección detallada de las fachadas de las tres (3) torres y siete (7) interiores que conforman el conjunto residencial.

b) Inspección de cubiertas, placas, terrazas, vigas canales, bajantes, canales de evacuación de aguas lluvias y demás elementos relacionados con la protección y estanqueidad de las edificaciones.

c) Identificación de patologías constructivas, incluyendo fisuras, grietas, desprendimientos, humedades, filtraciones, deterioro de pañetes, pérdida de juntas, eflorescencias, corrosión y deterioro de elementos metálicos.

d) Identificación de las causas probables de las afectaciones y determinación de su nivel de criticidad.

e) Registro fotográfico georreferenciado o identificado por torre, interior, fachada y zona intervenida, según corresponda.

f) Elaboración de planos, esquemas o mapas de afectaciones que permitan identificar claramente las zonas que requieren intervención.

g) Determinación de los procedimientos de diagnóstico complementario y ensayos que se consideren necesarios, tales como pruebas de adherencia, mediciones de humedad, pruebas de estanqueidad, revisión de juntas y demás verificaciones técnicas aplicables.

h) Clasificación de las intervenciones según su prioridad, diferenciando las actividades preventivas, correctivas y de rehabilitación.

B. Especificaciones técnicas de materiales y procedimientos.

a) Identificación de los materiales requeridos para cada actividad de mantenimiento.

b) Definición de las características técnicas, propiedades, desempeño y estándares de calidad exigibles para cada material.

c) Establecimiento de las fichas técnicas, certificaciones, hojas de seguridad y garantías que deberán aportar los fabricantes o proveedores.

d) Definición de los procedimientos de preparación, aplicación, instalación y curado de los materiales.

e) Determinación de los requisitos de compatibilidad entre los productos existentes y los nuevos materiales que se utilizarán.

f) Establecimiento de los tiempos de secado, condiciones ambientales de aplicación, rendimientos y número de capas, cuando corresponda.

g) Definición de los ensayos y pruebas de aceptación para verificar la calidad y durabilidad de los trabajos ejecutados.

h) Determinación de los criterios de aceptación, rechazo y corrección de los trabajos.

C. Presupuesto y cantidades de obra.

a) Cuantificación detallada de las áreas y elementos que requieren intervención.

b) Elaboración de presupuesto por actividades, zonas, torres e interiores.

c) Análisis de precios unitarios (APU) para cada actividad.

d) Discriminación de materiales, equipos, herramientas, mano de obra, transporte y demás costos directos e indirectos.

e) Discriminación del AIU y de los impuestos aplicables, de acuerdo con la naturaleza de cada actividad y el régimen tributario correspondiente.

f) Elaboración del presupuesto estimado del proyecto y análisis de posibles contingencias.

D. Planeación y programación.

a) Cronograma general de ejecución de las obras.

b) Identificación de actividades críticas y dependencias entre actividades.

c) Determinación de los frentes de trabajo y secuencia de intervención.

d) Identificación de las restricciones operativas que puedan afectar a los residentes y las zonas comunes.

e) Plan de manejo de residuos de construcción y demolición (RCD).

f) Plan de manejo de riesgos técnicos, administrativos, financieros y de seguridad y salud en el trabajo.

E. Componente jurídico y administrativo.

a) Identificación de los permisos, autorizaciones y requisitos normativos aplicables.

b) Determinación de las obligaciones del contratista frente al Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo.

c) Requisitos de protección de datos personales, confidencialidad y manejo de información de los residentes.

d) Condiciones para el levantamiento de actas de vecindad y registro de posibles afectaciones a bienes privados y comunes.

e) Identificación de las garantías técnicas y contractuales que deberán exigirse al contratista.

f) Matriz de riesgos del proyecto con sus respectivas medidas de prevención, mitigación y control.

F. Entregables.

El consultor deberá entregar el manual integral del proyecto en formato digital editable y PDF, acompañado de los anexos técnicos, planos, registros fotográficos, presupuestos, análisis de precios unitarios, fichas técnicas de referencia y demás soportes que permitan estructurar adecuadamente la contratación de las obras.

5.2. Estructuración de los Pliegos de Condiciones para la contratación de Mantenimiento de Fachadas y Cubiertas:

El consultor deberá estructurar dos (2) pliegos de condiciones independientes, uno correspondiente al mantenimiento general de fachadas y otro correspondiente al mantenimiento general de cubiertas.

Cada pliego deberá contar con su propio diagnóstico técnico, alcance de intervención, especificaciones de materiales, cantidades de obra, análisis de precios unitarios, presupuesto oficial, cronograma, requisitos habilitantes, criterios de evaluación, garantías y modelo de contrato.

Esta separación permitirá adelantar procesos de selección independientes, comparar ofertas especializadas para cada tipo de intervención y determinar la conveniencia técnica, económica y administrativa de contratar las obras con uno o varios contratistas.

La eventual contratación de un mismo oferente para ambas intervenciones deberá estar sustentada en la evaluación de su capacidad técnica, económica y operativa, sin que ello implique la obligación de adjudicar conjuntamente los dos proyectos.

El documento deberá contener, como mínimo:

I. Perfil técnico, económico y jurídico de los oferentes.

Definición de los requisitos de participación de personas naturales o jurídicas, empresas constructoras, firmas especializadas y equipos interdisciplinarios, según la naturaleza de las actividades que se contratarán.

II. Requisitos habilitantes.

Experiencia específica, capacidad financiera, capacidad operativa, idoneidad profesional, certificaciones, antecedentes, personal mínimo requerido y demás condiciones necesarias para garantizar la capacidad de ejecución del contratista.

III. Especificaciones técnicas de las obras.

a) Diagnóstico técnico de las condiciones existentes.

b) Descripción detallada de cada actividad que se ejecutará.

c) Cantidades de obra y unidades de medida.

d) Especificaciones técnicas de los materiales, incluyendo características, calidad, desempeño, compatibilidad y vida útil esperada.

e) Fichas técnicas y certificaciones exigibles a los fabricantes.

f) Procedimientos de aplicación e instalación.

g) Ensayos, pruebas y controles de calidad.

h) Criterios de aceptación y recibo de los trabajos.

i) Cronograma de ejecución y metodología de intervención.

j) Condiciones para la protección de residentes, vehículos, bienes privados y zonas comunes.

IV. Factores económicos.

a) Presupuesto oficial estimado.

b) Análisis de precios unitarios.

c) Discriminación de costos directos, AIU e impuestos aplicables.

d) Condiciones de pago y requisitos para autorizar desembolsos.

e) Retenciones contractuales, si se consideran pertinentes.

f) Procedimiento para el reconocimiento de mayores cantidades de obra, actividades no previstas y modificaciones contractuales.

V. Factores jurídicos y contractuales.

a) Tipo y modalidad de contrato.

b) Obligaciones y responsabilidades del contratista.

c) Obligaciones en materia de seguridad y salud en el trabajo y trabajo en alturas.

d) Protección de datos personales y confidencialidad.

e) Manejo de residuos de construcción y demolición.

f) Garantías de calidad, estabilidad y cumplimiento.

g) Pólizas de cumplimiento, responsabilidad civil extracontractual, salarios y prestaciones sociales y demás amparos aplicables.

h) Procedimiento de actas de vecindad.

i) Régimen de multas, cláusula penal y consecuencias por incumplimiento.

j) Condiciones de suspensión, terminación y liquidación del contrato.

VI. Factores de evaluación y selección.

Establecimiento de criterios objetivos y verificables que permitan comparar las propuestas, considerando experiencia, calidad técnica, metodología, personal profesional, capacidad operativa, garantías y oferta económica.

VII. Procedimiento de evaluación.

Definición de los mecanismos de verificación de requisitos habilitantes, evaluación técnica, jurídica y económica, solicitud de aclaraciones y presentación de recomendaciones al Consejo de Administración.

VIII. Plan de comunicaciones.

Establecimiento de los canales oficiales de comunicación, cronograma de consultas, observaciones, respuestas y publicación de resultados.

IX. Modelo de contrato de obra.

Elaboración del modelo contractual que regulará las obligaciones, derechos, garantías, responsabilidades y condiciones de ejecución del contratista seleccionado.

X. Matriz de control técnico y calidad.

Incorporación de una matriz que permita verificar durante la ejecución de las obras el cumplimiento de las especificaciones técnicas, materiales aprobados, cantidades ejecutadas, ensayos, procedimientos y criterios de aceptación.

El pliego deberá ser suficientemente detallado para evitar interpretaciones ambiguas, modificaciones injustificadas del alcance y reclamaciones derivadas de deficiencias en la definición técnica de las actividades contratadas.

5.3. Desarrollo del Proceso de Licitación de Mantenimiento de Fachadas y Cubiertas:

El consultor tendrá a su cargo el acompañamiento técnico, jurídico y administrativo del proceso de selección, desarrollando las siguientes actividades:

a) Estructuración y publicación de la convocatoria dirigida a oferentes especializados.

b) Recepción, organización y verificación documental de las propuestas presentadas.

c) Evaluación comparativa de las ofertas, considerando precio, experiencia, capacidad técnica, personal profesional, metodología, garantías y demás criterios establecidos en el pliego de condiciones.

d) Elaboración de informes individuales y comparativos de evaluación, identificando el cumplimiento de requisitos habilitantes, fortalezas, debilidades, observaciones y posibles riesgos de cada propuesta.

e) Presentación de un informe consolidado al Consejo de Administración, acompañado de un orden de elegibilidad y una recomendación técnica, jurídica y económica debidamente sustentada.

f) Sustentación de los resultados de la evaluación ante el Consejo de Administración y atención de las inquietudes que surjan durante el proceso.

g) Acompañamiento en la revisión jurídica del contrato que eventualmente se suscriba con el oferente seleccionado.

h) Revisión de las pólizas y garantías presentadas por el contratista seleccionado, verificando su correspondencia con las condiciones contractuales.

PARÁGRAFO PRIMERO. FACULTADES DEL CONSULTOR.

El consultor tendrá exclusivamente facultades de asesoría, evaluación, análisis, acompañamiento y recomendación dentro del alcance de los servicios contratados.

En consecuencia, no estará facultado para:

1. Adjudicar o seleccionar definitivamente al contratista de obra.
2. Comprometer recursos económicos de la copropiedad.
3. Suscribir contratos u órdenes de servicio en nombre del Conjunto Residencial.
4. Autorizar pagos, anticipos o desembolsos al contratista de obra.
5. Modificar unilateralmente el alcance, presupuesto o condiciones del proyecto.
6. Aprobar modificaciones contractuales, adiciones, prórrogas o mayores cantidades de obra sin la autorización correspondiente.
7. Asumir facultades de representación legal de la copropiedad.
8. Adoptar decisiones que correspondan legal o reglamentariamente a la Asamblea General de Propietarios, al Consejo de Administración o al Administrador.

PARÁGRAFO SEGUNDO. COMPETENCIA PARA LA ADJUDICACIÓN.

La decisión definitiva de selección y adjudicación del contrato de obra será competencia exclusiva del Consejo de Administración, dentro del marco de sus atribuciones legales, reglamentarias y estatutarias, y de conformidad con el Manual de Negociaciones y Compras del Conjunto Residencial El Oasis P.H.

El informe y las recomendaciones presentadas por el consultor tendrán carácter técnico y asesor, y no serán vinculantes para el Consejo de Administración.

El Consejo podrá acoger la recomendación del consultor, solicitar aclaraciones, requerir evaluaciones complementarias o adoptar una decisión diferente, siempre que se encuentre debidamente sustentada y respete los criterios establecidos en el proceso de selección.

PARÁGRAFO TERCERO. TRANSPARENCIA E INDEPENDENCIA.

El consultor deberá actuar con independencia, objetividad e imparcialidad, declarando cualquier conflicto de interés real, potencial o aparente que pueda afectar el desarrollo de sus funciones. No podrá recibir comisiones, beneficios o contraprestaciones de los oferentes participantes en el proceso de selección.

5.4. Interventoría para el Mantenimiento de Fachadas y Cubiertas:

a) Inicio de la Obra.

- Revisión del contrato y pliego técnico.
- Verificación de pólizas y licencias vigentes.
- Acta de inicio con cronograma aprobado.
- Levantamiento de actas de vecindad.

b) Documentación y Legalidad.

- Cumplimiento de requisitos legales y normativos.
- Registro de actas parciales y soportes de pago.
- Control de permisos de seguridad laboral.

c) Supervisión Técnica.

- Inspección diaria de actividades en obra.
- Verificación de calidad de materiales.
- Control de procedimientos constructivos.
- Seguimiento al cronograma y tiempos de ejecución.

d) Gestión de Riesgos.

- Control de seguridad industrial y salud ocupacional.
- Identificación y reporte de riesgos en obra.
- Medidas preventivas ante incumplimientos o retrasos.

e) Informes y Comunicación.

- Elaboración de informes quincenales de avance.
- Comunicación constante con administración y copropietarios.
- Registro fotográfico y documental de la obra.

f) <u>Cierre.</u>

- Acta de recibo final con verificación de cumplimiento.
- Validación de garantías y pólizas de estabilidad.
- Informe final de interventoría.

5.5. Alcance, Facultades y límites de responsabilidad del consultor.

El consultor deberá ejecutar sus obligaciones con autonomía técnica y profesional, observando los principios de diligencia, buena fe, transparencia, independencia, idoneidad y responsabilidad profesional.

Su intervención tendrá carácter especializado y de acompañamiento, sin que ello implique la delegación de las facultades administrativas, contractuales, económicas o decisorias que correspondan a los órganos de dirección y administración de la copropiedad.

5.5.1. Responsabilidades del consultor.

El consultor será responsable de:

a) La calidad, suficiencia, coherencia y exactitud técnica de los estudios, diagnósticos, presupuestos y documentos que elabore.

b) La veracidad de la información profesional y de experiencia que presente.

c) La idoneidad y participación efectiva del equipo interdisciplinario ofrecido.

d) La identificación y comunicación oportuna de riesgos técnicos, económicos, jurídicos y administrativos.

e) La objetividad e independencia de los conceptos y recomendaciones que emita.

f) El cumplimiento de los plazos y entregables establecidos contractualmente.

g) La supervisión y control de las actividades que correspondan a la interventoría, dentro del alcance contratado.

h) La protección de la información y documentación suministrada por la copropiedad.

i) La advertencia oportuna de cualquier situación que pueda afectar la calidad, seguridad, presupuesto o plazo de ejecución del proyecto.

5.5.2. Límites de las facultades del consultor.

El consultor no tendrá facultades para representar legalmente a la copropiedad, celebrar contratos en su nombre, comprometer recursos, ordenar gastos, autorizar pagos ni adoptar decisiones que impliquen obligaciones económicas o jurídicas para el Conjunto Residencial.

Tampoco podrá modificar las decisiones adoptadas por la Asamblea General de Propietarios o el Consejo de Administración, ni sustituir las competencias que correspondan al Administrador como representante legal.

5.5.3. Responsabilidad frente a la ejecución de las obras.

Cuando actúe como interventor, el consultor deberá ejercer el control técnico, administrativo, financiero y de seguridad y salud en el trabajo establecido en el respectivo contrato.

Deberá informar oportunamente a la Administración sobre incumplimientos, desviaciones presupuestales, deficiencias de calidad, riesgos de seguridad, retrasos y demás situaciones que puedan comprometer el desarrollo del proyecto.

La interventoría no libera al contratista de obra de sus obligaciones ni de su responsabilidad por la calidad, estabilidad, seguridad y correcta ejecución de los trabajos.

El consultor responderá por los errores, omisiones, actuaciones negligentes o incumplimientos que le sean imputables en el desarrollo de sus obligaciones profesionales y contractuales, conforme a la ley y al contrato suscrito.

5.5.4. Prohibición de conflictos de interés.

El consultor deberá mantener independencia respecto de los oferentes y contratistas participantes en el proyecto. No podrá tener intereses económicos, comerciales o personales que comprometan la imparcialidad de sus evaluaciones y recomendaciones.

Cualquier situación que pueda configurar un conflicto de interés deberá ser informada inmediatamente y por escrito a la Administración y al Consejo de Administración.

5.5.5. Independencia de las decisiones de la copropiedad.

La contratación de la consultoría no implica transferencia de las facultades de decisión del Consejo de Administración ni de la Asamblea General de Propietarios.

La copropiedad conservará en todo momento la competencia para aprobar, rechazar, modificar o aplazar las decisiones relacionadas con el desarrollo del proyecto, dentro del marco de sus atribuciones legales y reglamentarias.

6. VISITA TÉCNICA OBLIGATORIA.

Antes de presentar sus propuestas, los proponentes deberán realizar una **visita técnica obligatoria** a las instalaciones del **Conjunto Residencial**, esto con el fin de conocer sus condiciones físicas y las especificaciones técnicas de las torres de apartamentos y las zonas comunes.

Las visitas podrán realizarse los días sábados 10 y 17 de enero de 2026, **entre las 9:00 a.m. y las 11:00 a.m**. La **certificación** de **asistencia** es un **requisito obligatorio** para la presentación

de la oferta, por lo cual, su ausencia **constituirá causal de rechazo de la propuesta**.

La visita se debe realizar respetando los siguientes lineamientos:

a) El oferente puede realizar dos (2) visitas (como máximo).

b) La visita deberá ser solicitada por escrito al Administrador del Conjunto, enviando un correo electrónico a la dirección **Proyectofachadaoasis@gmail.com**, indicando:

- Asunto: Visita Técnica Obligatoria.
- Nombre completo, número de documento de identidad y cargo del personal técnico que realizará la visita.

c) La visita deberá certificarse mediante un **informe técnico emitido por el oferente**, en el cual se consignen los aspectos técnicos observados. Dicho informe deberá remitirse **el mismo día de la visita**, **manteniendo la continuidad en la cadena de correos electrónicos bajo el asunto 'Visita Obligatoria'**. Este requisito es **obligatorio** para la presentación de la oferta, por lo cual, **su ausencia constituirá causal de rechazo** de la propuesta.

7. CONSULTAS SOBRE TÉRMINOS DE REFERENCIA.

Las consultas que surjan por parte de los oferentes en relación al objeto de la convocatoria deberán ser remitidas por escrito a través de correo electrónico a la dirección **Proyectofachadaoasis@gmail.com**, indicando:

- Asunto: Consulta TDR.
- Nombre completo y cargo del profesional que realiza la consulta.

Bajo ninguna circunstancia se reconocerán como oficiales las consultas efectuadas de manera verbal, ni las respuestas emitidas en el mismo formato.

Las consultas serán atendidas hasta el **24 de enero de 2026 a las 6:00 p.m**. Después de esta fecha y hora **no se dará trámite a ninguna solicitud**.

8. REQUISITOS JURÍDICOS DE LOS OFERENTES.

Los oferentes deberán presentar su propuesta acompañada de los siguientes documentos, según corresponda:

Persona Natural	Persona Jurídica
• Documento de identificación. • RUT **completo** y **vigente**.[1]	• Certificado de existencia y representación legal (30 días de vigencia).

[1] ***Contenido del RUT completo:*** *Datos de verificación, ubicación y contacto, actividades económicas, responsabilidades tributarias, representación legal, establecimientos de comercio, fecha de inicio de actividades.*

• Certificado de establecimiento de comercio (30 días de vigencia). • Certificado expedido por el banco de la cuenta bancaria que se registrará como destino de pagos. • Tres (3) certificaciones que acrediten experiencia de cinco (5) años en el objeto de la presente convocatoria. • Tarjeta profesional. • Certificado de antecedentes de la procuraduría. • Certificado de antecedentes fiscales de la contraloría.	• Documento de identificación del representante legal. • RUT **completo** y **vigente**.[1] • Copia del NIT. • Certificado expedido por el banco de la cuenta bancaria que se registrará como destino de pagos. • Tres (3) certificaciones que acrediten experiencia de cinco (5) años en el objeto de la presente convocatoria. • Tarjeta profesional del Representante legal. • Certificado de antecedentes de la procuraduría (del representante legal y de la compañía). • Certificado de antecedentes fiscales de la contraloría (del representante legal y de la compañía). • Composición accionaria de la compañía, revelando los beneficiarios finales (personas naturales), con una participación igual o superior al 5% en la propiedad o control de la sociedad.[2]

El incumplimiento de cualquiera de los requisitos establecidos constituirá causal de rechazo de la propuesta.

9. REQUISITOS FINANCIEROS DE LOS OFERENTES.

a) Estados financieros con corte al 31 de diciembre de 2025 (firmados por el Contador y Revisor Fiscal).

b) Declaración de renta del año 2024.

c) Certificado de Antecedentes del Contador y el Revisor Fiscal que firman los estados Financieros.

---

2 ***Circular Básica Jurídica de la Superintendencia de Sociedades (Capítulo X – SAGRILAFT)****: Se establecen que la revelación del beneficiario final debe hacerse cuando una persona natural tenga una participación igual o superior al 5% en la propiedad o control de la sociedad.*

El incumplimiento de cualquiera de los requisitos establecidos constituirá causal de rechazo de la propuesta.

10. VALOR DE LA CONSULTORIA.

Los oferentes deberán registrar el valor de **la consultoría** tomando como referencia el alcance técnico citado en los **numerales 3, 4 y 5 del presente documento**. La propuesta deberá discriminar los siguientes elementos:

a) Valor total de la propuesta (discriminado por cada uno de los ítems 6.2. del presente documento).
- Valor manual del proyecto.
- Valor pliego de condiciones para el desarrollo de la Licitación de Mantenimiento de Fachadas y Cubiertas.
- Valor del proceso de licitación de mantenimiento de fachadas y cubiertas.
- Valor de la interventoría del contrato para el desarrollo de las obras de mantenimiento de fachadas y cubiertas.

b) Impuestos que aplican a cada valor.

c) Valor total de la oferta aplicando impuestos.

d) Condiciones de pago.

e) Valores agregados que se incluyen en el valor de la propuesta.

f) Tiempo de validez de la oferta.

11. ESTANDAR DE LAS COMUNICACIONES.

Con el propósito de garantizar la transparencia en el proceso, **todas las comunicaciones entre los oferentes y la Administración del Conjunto el Oasis PH,** deberán realizarse exclusivamente por escrito, mediante el correo electrónico **Proyectofachadaoasis@gmail.com**.

No tendrá validez ninguna información, inquietud, concepto o decisión que se haya tratado por fuera de este canal, ya sea de manera **verbal**, **telefónica** o a través de **redes sociales**.

Asimismo, **en ningún caso deberá interrumpirse la cadena de correos electrónicos relacionada con un asunto específico en gestión**. La conservación íntegra de dicha cadena es indispensable para garantizar la trazabilidad de la información.

Los asuntos de los correos electrónicos se deben citar de la siguiente manera:

Alcance	Asunto del Correo	Fecha de Vencimiento	Hora de Vencimiento
Interés de participar en la convocatoria	Confirmo Interés de Participar en la Convocatoria.	06-Ene-2026	06:00pm
Visita técnica	Visita Técnica Obligatoria	Previo a las fechas y horas de visita estipulados en el numeral 6.	
Consultas sobre términos de referencia	Consulta TDR	24-Ene-2026	06:00pm

Cualquier incumplimiento a los estándares estipulados en este numeral, constituirá causal de rechazo de la propuesta.

12. ENTREGA DE LAS PROPUESTAS DE CONSULTORIA.

La entrega de las propuestas se realizará el **sábado 31 de enero de 2026**, bajo las siguientes condiciones:

- ✓ Hora de entrega: entre las **09:00 a.m**. y las **11:00 a.m.** No se recibirán propuestas fuera de este horario.
- ✓ Lugar de entrega: Salón de juegos del Conjunto Residencial el Oasis (Cra. 72C # 22A-74).

13. ORDEN DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS DE CONSULTORIA.

La propuesta deberá presentarse en sobre cerrado, respetando estrictamente el orden establecido. **En caso de no cumplir con dicho orden, la propuesta no será considerada**. El orden es el siguiente:

1) Carta de presentación de la oferta: Firmada por la persona natural o representante legal de la firma oferente, indicando el valor de la consultoría de la siguiente manera:

- Valor manual del proyecto.
- Valor pliego de condiciones para el desarrollo de la Licitación de Mantenimiento de Fachadas y Cubiertas.
- Valor del proceso de licitación de mantenimiento de fachadas y cubiertas.
- Valor de la interventoría del contrato para el desarrollo de las obras de mantenimiento de fachadas y cubiertas.
- Impuestos que aplican a cada valor.
- Valor total de la oferta aplicando impuestos.

- Condiciones de pago.
- Valores agregados que se incluyen en el valor de la propuesta.
- Tiempo de validez de la oferta.

2) Requisitos jurídicos de los oferentes: Estipulados en el numeral 8

3) Requisitos financieros de los oferentes: Estipulados en el numeral 9.

4) Propuesta Técnica de la Consultoría:

4.1. Propuesta manual del proyecto.

4.2. Propuesta para la estructuración del pliego de condiciones para el desarrollo de la licitación de mantenimiento de fachadas y cubiertas.

4.3. Propuesta para el desarrollo del proceso de licitación de mantenimiento de fachadas y cubiertas.

4.4. Propuesta para la ejecución de la interventoría del contrato para el desarrollo de las obras de mantenimiento de fachadas y cubiertas.

5) Declaración de conflicto de interés: Documento en la cual el oferente manifiesta, **bajo la gravedad de juramento**, que no mantiene ningún vínculo personal, comercial o de cualquier otra índole con algún miembro del **Consejo de Administración** ni con el **Administrador del Conjunto Residencial El Oasis PH.**

Nota importante: Señor Oferente, procure ser concreto en el desarrollo de cada ítem de su propuesta. No se evaluará el volumen de hojas presentadas, sino la calidad, precisión y pertinencia del contenido.

14. CAUSALES DE RECHAZO DE PROPUESTAS.

Las propuestas serán objeto de rechazo en los siguientes casos:

i. Cuando el proponente incumpla con cualquiera de los requisitos estipulados en los términos de referencia.

ii. Cuando se verifique que un mismo oferente ha presentado dos (2) o más propuestas bajo diferentes razones sociales, **únicamente se aceptará una propuesta por oferente.**

iii. Cuando la propuesta se radique de forma extemporánea o en un lugar diferente al señalado en los términos de referencia.

iv. Cuando, habiéndose solicitado la subsanación de observaciones, el oferente no las atienda dentro del plazo establecido.

v. Cuando se evidencie algún incumplimiento o incompatibilidad con las disposiciones establecidas en el Manual de Negociaciones y Compras del Conjunto Residencial El Oasis PH (Versión 1).

vi. Cuando se compruebe que el oferente (o alguno de sus representantes o administradores) registra sanciones impuestas por la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC).

vii. Cuando se compruebe que el oferente (o alguno de sus representantes o administradores) registra sanciones impuestas por la Contraloría General de la República, en calidad de responsable fiscal.

viii. Cuando se compruebe que el oferente registra sanciones impuestas por la Procuraduría General de la Nación.

ix. Cuando se compruebe que el oferente (o alguno de sus representantes o administradores) se encuentra incluido en alguna de las listas de restrictivas vinculantes a Colombia en materia LAFT-FPADM.

x. Cuando el oferente preseleccionado no supere el estudio de seguridad requerido para la habilitación de la firma del contrato.

15. CRITERIOS DE EVALUACIÓN.

Criterio	Ponderación
Experiencia del oferente	30%
Evaluación económica	30%
Evaluación técnica	30%
Evaluación jurídica	10%

16. ANUNCIO DEL OFERENTE GANADOR.

El anuncio oficial del oferente seleccionado se realizará el día **09 de febrero de 2026**.

17. CRONOGRAMA DE LA CONVOCATORIA Y FASES DEL PROYECTO.

Actividad	Fecha Inicial	Fecha Final
Apertura de la convocatoria	29-Dic-2025	
Manifestación de Interés de participar en la convocatoria	29-Dic-2025	06-Ene-2026
Visita técnica	10-Ene-2026	17-Ene-2026
Consultas sobre términos de referencia	06-Ene-2026	24-Ene-2026
Entrega de las propuestas de consultoría	31-Ene-2026	
Estudio de seguridad	02-Feb-2026	07-Feb-2026
Anuncio del oferente ganador	09-Feb-2026	
Protocolización del contrato de consultoría	09-Feb-2026	11-Feb-2026
Plazo de ejecución de consultoría (Fase 1).	28-Mar-2026	

• Manual del proyecto. • Pliegos de pliego de condiciones para el desarrollo de la Licitación de Mantenimiento de Fachadas y Cubiertas. • Sustentación del anteproyecto ante la Asamblea General de Propietarios.	
Plazo de ejecución de consultoría (Fase 2). • Desarrollo el proceso de licitación de mantenimiento de fachadas y cubiertas.	Según aprobación de la Asamblea General de Propietarios
Plazo de ejecución de consultoría (Fase 3). • Interventoría para el desarrollo de las obras de mantenimiento de fachadas y cubiertas.	

18. FASES DEL PROYECTO Y PLAZOS DE EJECUCIÓN.

Fase Del Proyecto	Fecha Inicial	Fecha Final
Fase 1. • Manual del proyecto. • Pliegos de pliego de condiciones para el desarrollo de la Licitación de Mantenimiento de Fachadas y Cubiertas. • Sustentación del anteproyecto ante la Asamblea General de Propietarios.	12-Feb-2026	28-Feb-2026
Fase 2: Desarrollo el proceso de licitación de mantenimiento de fachadas y cubiertas.	Las fechas serán planteadas y quedarán sujetas a la aprobación de la Asamblea General de Propietarios.	
Fase 3: Interventoría para el desarrollo de las obras de mantenimiento de fachadas y cubiertas.		

Nota importante: Se suscribirán contratos independientes para cada fase de la consultoría, conforme a los valores ofertados por el oferente adjudicado.

19. PROTOCOLIZACIÓN DEL CONTRATO DE CONSULTORÍA.

Para cada una de las fases de consultoría, las partes protocolizarán los siguientes documentos:

- Firma del contrato de consultoría.
- Firma del acta de inicio del contrato.
- Constitución de las pólizas que amparan el contrato (numeral 20).

20. PÓLIZAS QUE AMPARAN LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO.

El proponente favorecido se compromete y se obliga a constituir, a favor del **Conjunto Residencial El Oasis - Propiedad Horizontal (NIT: 901429666-6)**, las pólizas que se detallan a continuación. Estas deberán ser expedidas por una compañía de seguros legalmente constituida en el país y contar con plena validez jurídica para respaldar las obligaciones contractuales asumidas.

a) Póliza de Cumplimiento del Contrato.

- **Propósito:** Garantizar que el consultor cumpla con todas las obligaciones pactadas.
- **Cobertura:** 30% del valor del contrato.
- **Vigencia:** Desde la firma del acta de inicio y 180 días más contados a partir del acta de cierre.

b) Póliza de Calidad del Servicio.

- **Propósito**: Respalda que los entregables citados en el numeral 6 del presente documento cumplan con los estándares técnicos, legales y administrativos.
- **Cobertura**: 30% del valor del contrato.
- **Vigencia**: Tiempo de duración del contrato y 180 días más contados a partir del acta de cierre.

c) Póliza de Pago de Salarios y Prestaciones Sociales.

- **Propósito:** Garantizar el cumplimiento de las obligaciones laborales, parafiscales y de seguridad social del contratista respecto a su personal vinculado al desarrollo del servicio de consultoría. Esta póliza protege al conjunto residencial frente a eventuales incumplimientos que puedan generar responsabilidad solidaria.
- **Cobertura:** 20% del valor del contrato.
- **Vigencia:** Tiempo de duración del contrato y un (1) año más.

d) Póliza de Responsabilidad Civil Profesional.

- **Propósito**: Cubre daños causados a terceros por errores u omisiones en el ejercicio profesional del consultor.
- **Cobertura**: $100.000.000 COP.
- **Vigencia**: Tiempo de duración del contrato y seis (6) meses más.

e) Póliza de Manejo o Buen Uso de Anticipos (si se prevé anticipo económico)

- **Propósito:** Garantiza que el dinero entregado anticipadamente será usado conforme a lo pactado.
- **Cobertura:** Monto total del anticipo.
- **Vigencia:** Hasta su amortización o ejecución**.**

21. CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO

- Se suscribirán contratos independientes para cada fase de la consultoría, conforme a los valores ofertados por el oferente adjudicado.
- Los contratos derivados de la presente convocatoria corresponderán a la modalidad de consultoría.
- El contratista no podrá ceder ni subcontratar el contrato, total o parcialmente, a terceros

sin la autorización previa y por escrito del Conjunto Residencial El Oasis PH. Dicha autorización será discrecional del Conjunto Residencial El Oasis PH, el cual podrá negarla sin necesidad de exponer las razones que sustenten su decisión.

- El consultor deberá garantizar la participación efectiva del equipo interdisciplinario presentado en su propuesta. Cualquier modificación de los profesionales ofrecidos deberá contar con autorización previa y escrita de la copropiedad, y los reemplazos deberán acreditar condiciones iguales o superiores de experiencia e idoneidad.
- Los estudios, diagnósticos, informes, presupuestos, planos, especificaciones técnicas y demás documentos elaborados en desarrollo de la consultoría serán entregados a la copropiedad, quien podrá utilizarlos para los fines relacionados con el proyecto.
- El consultor deberá entregar los documentos en formatos digitales editables y PDF, permitiendo su revisión, actualización y utilización por parte de la Administración y los órganos de dirección de la copropiedad.
- Los conceptos y recomendaciones del consultor no tendrán carácter decisorio ni sustituirán las competencias legales y reglamentarias del Consejo de Administración, la Asamblea General de Propietarios y el Administrador.
- La selección y adjudicación definitiva del contratista encargado de ejecutar las obras será competencia exclusiva del Consejo de Administración, de acuerdo con sus facultades y el Manual de Negociaciones y Compras del Conjunto Residencial El Oasis P.H.
- El consultor no podrá recibir pagos, comisiones, incentivos o beneficios de los contratistas participantes o seleccionados.
- La responsabilidad del consultor por sus actuaciones profesionales, errores, omisiones y obligaciones contractuales se mantendrá durante la ejecución del contrato y los términos legales y contractuales aplicables, sin perjuicio de las garantías constituidas.
- La suscripción de cada contrato de consultoría estará condicionada a la aprobación de la fase respectiva y a la disponibilidad de los recursos correspondientes.

Cordialmente,

Consejo de Administración.

Administración del Conjunto.