EDIFICIO SAN MIGUEL 64-PROPIEDAD HORIZONTAL.

NIT. 900.841.811-1

TÉRMINOS DE REFERENCIA
“RECONSTRUCCION E IMPERMEABILIZACION DE FACHADAS E IMPERMEABILIZACION DE CUBIERTA PUNTO FIJO DEL EDIFICIO SAN MIGUEL 64 PROPIEDAD HORIZONTAL”

OCTUBRE DE 2026

ASPECTOS GENERALES

INFORMACIÓN GENERAL

Por medio del presente proceso, el **EDIFICIO SAN MIGUEL 64 -PROPIEDAD HORIZONTAL,** busca seleccionar la oferta más favorable jurídica, financiera, técnica y económica, para contratar las obras civiles necesarias para **la RECONSTRUCCION E IMPERMEABILIZACION DE FACHADAS E IMPERMEABILIZACION DE CUBIERTA PUNTO FIJO DEL EDIFICIO SAN MIGUEL 64 PROPIEDAD HORIZONTAL**, del conjunto, cumpliendo con los requerimientos del presente documento de términos.

COMUNICACIÓNES

El canal para efectos de comunicación con respecto a este proceso será el correo oficial del **EDIFICIO SAN MIGUEL 64 -PROPIEDAD HORIZONTAL**, **obrasanmiguel64@gmail.com**

PARTICULARIDADES DEL PROCESO PARA SELECCIÓN

En este proceso podrán participar las personas Naturales y jurídicas que cumplan con los requisitos establecidos por el **EDIFICIO SAN MIGUEL 64 -PROPIEDAD HORIZONTAL**, a excepción de aquellas que tengan algún problema jurídico, financiero u otro que lo inhabilite, además, un proponente no podrá presentar más de una oferta.

CONTRATACIÓN

En esta convocatoria el **EDIFICIO SAN MIGUEL 64 -PROPIEDAD HORIZONTAL**., utilizará como modo de contratación la celebración de un contrato de obra a todo costo con de precios unitarios fijos sin fórmula de reajuste.

RESPONSABILIDAD

Los oferentes al presentar su propuesta económica, deberán tener en cuenta la inclusión de los todos y cada uno requerimientos necesarios para cumplir las obligaciones contractuales y debe asumir los riesgos inherentes a la ejecución del proyecto; de igual forma, debe incluir los costos y gastos, los cuales se basarán en sus propios análisis y por su cuenta y riesgo. El oferente debe asumir también los componentes técnicos necesarios para cumplir con las condiciones mínimas exigidas en este documento y durante el proceso.

DESCRIPCIÓN DEL PROCESO

Por medio de este proceso de selección, **el EDIFICIO SAN MIGUEL 64 -PROPIEDAD HORIZONTAL.,** seleccionara en igualdad de condiciones al proponente que presente la propuesta ajustada a los presentes términos y la más favorable para el conjunto.

ACLARACIONES Y/O MODIFICACIONES A LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA

Si el oferente, encuentra diferencias, omisiones y/o algún tipo de error, en el presente documento o en los documentos anexos; debe dirigirse al correo: **obrasanmiguel64@gmail.com**

Se establece que para aclarar o modificar a los términos de referencia, se hará mediante adendas, estas se enviaran a de los participantes del proceso teniendo en cuenta los tiempos establecidos en el cronograma y que se encuentren dentro de ellos.

LUGAR DE EJECUCIÓN DE LA OBRA

El lugar de ejecución del contrato es la calle 64 A # 30-30 de la ciudad de Bogotá D.C.

VISITA TÉCNICA OBLIGATORIA

- **Objeto:** Inspección presencial y detallada del sitio por parte de los oferentes para conocer las condiciones del entorno, fachadas, cubiertas, accesos, restricciones, zonas comunes, riesgos, logística y niveles de ocupación del Edificio San Miguel 64 (Propiedad Horizontal).
- **Fecha y Hora:** 04 de noviembre de 2026, a las 10:00 a. m.
- **Carácter:** Obligatorio y excluyente.

Disposiciones generales:

1. **Control y Registro:** Se llevará un registro formal de asistencia y se documentarán las observaciones planteadas por los participantes.

2. **Corresponsabilidad del Proponente:** La presentación de la propuesta constituye prueba de que el oferente conoce a cabalidad las condiciones técnicas, físicas y logísticas de las áreas a intervenir, asumiendo la total responsabilidad sobre el alcance y la ejecución de los trabajos. por tanto, es su responsabilidad inspeccionar muy bien el sitio para conocer donde se desarrollarán los trabajos y las zonas a intervenir.

3. **Causal de Rechazo:** La inasistencia a la visita técnica será causal de rechazo automático de la propuesta, salvo autorización expresa y previa por parte de la Copropiedad para la realización de una visita complementaria.

PLAZO

Se establece por parte del del **EDIFICIO SAN MIGUEL 64 -PROPIEDAD HORIZONTAL**, que el plazo para la ejecución de la obra será de cuatro (04) meses contados a partir de la firma del acta de inicio. Es requisito que el oferente presente una programación general de la obra junto con la propuesta para someterla a evaluación. Antes del inicio de la obra el contratista presentara una programación detallada para ser aprobada por interventoría y por el contratante.

AVAL DE LA PROPUESTA

Un profesional de INGENIERÍA CIVIL O ARQUITECTURA, registrado con matrícula profesional, debe avalar la propuesta. Este debe poseer matricula profesional, la cual se bebe anexar junto con la certificación de vigencia de la tarjeta profesional.

ENTREGA DE PROPUESTAS

Se establece que las propuestas se entregaran en sobre sellado en la portería del EDIFICIO SAN MIGUEL 64 -PROPIEDAD HORIZONTAL. y al correo obrasanmiguel64@gmail.com y se debe hacer registro en formato establecido el cual será facilitado para tal fin.

PAGO

El valor del contrato se pagará por parte del **EDIFICIO SAN MIGUEL 64 -PROPIEDAD HORIZONTAL**, siguiente forma

- Un anticipo correspondiente al 20% del valor del contrato, cuando este legalice en su totalidad, se debe tener en cuenta que se debe presentar pólizas, plan de manejo del anticipo, cronograma de obra. Se establece también por parte del **EDIFICIO SAN MIGUEL 64 -PROPIEDAD HORIZONTAL**, que el anticipo será utilizado únicamente para compra de materiales y que la interventoría verificará que esto se cumpla.
- Se harán pagos parciales de obra quincenales donde se amortizará el anticipo recibido, se procederá a pagar de acuerdo con el avance de la obra en una proporción equivalente al porcentaje de avance físico de esta. Para estos pagos se tendrá en cuenta que el acta de avance debe ser aprobado por la interventoría. Se establece que se hará una retención en garantía del diez por ciento (10%), la cual será pagará al contratista una vez se hayan recibido a satisfacción la totalidad de la obra mediante firma de acta de liquidación.
- Se hará un pago final correspondiente al 10% en el momento de la liquidación del contrato.

PROCESO DE PAGO

Para los pagos se debe presentar la respectiva Factura por parte del contratista, además debe anexar junto con ella: Acta parcial debidamente aprobada por la interventoría, documentos legales de obra civil requeridos, presentación de un informe de avance técnico con respectivos soportes, registro fotográfico y memorias de cálculo, entrega de pago de seguridad social, informe SST.

REQUISITOS HABILITANTES

CAPACIDAD JURÍDICA

PERSONA JURIDICA

Podrán participar en el presente proceso de selección, personas Jurídicas constituidas y/o que cuenten con una antigüedad no menor a 5 años anteriores a la fecha de este proceso y cuyo objeto social principal les permita contratar y cumplir con el objeto contractual del presente proceso.

Se revisará por parte del **EDIFICIO SAN MIGUEL 64 -PROPIEDAD HORIZONTAL.**, al momento de presenta la oferta, que los oferentes no se encuentren inhabilitados o tengan incompatibilidad alguna, para esto el oferente presentará para revisión: Certificado de existencia y representación legal, RUT, el certificado de antecedentes disciplinarios, antecedentes judiciales, de la persona o del representante legal según corresponda.

Para efectos evaluar jurídicamente debe presentar con la oferta los siguientes documentos:

- Carta de presentación y Aval de la oferta (Anexo 1).
- Certificado de existencia y representación legal, no mayor a treinta días del cierre de la convocatoria.
- Fotocopia del documento de identidad del representante legal
- Registro único tributarios (RUT)
- Certificado de cumplimiento de obligaciones con los sistemas generales de seguridad social y aportes parafiscales
- Certificado de antecedentes fiscales
- Certificado de antecedentes disciplinarios

Carta de presentación y Aval de la oferta

Se debe diligenciar de acuerdo con el modelo del anexo1 “carta de presentación de la oferta” y se debe suscribir por el representante legal y se debe avalar por profesional de ingeniería civil o arquitectura. Sin este requisito no se tendrá en cuenta la propuesta para evaluación.

Certificado de existencia y representación legal

El proponente, persona jurídica nacional y/o domicilio en Colombia, deberá acreditar su existencia y representación legal, aportando el certificado expedido por la Cámara de Comercio correspondiente, en el cual se verificará:

- Fecha de expedición del certificado de existencia y representación legal: No podrá ser mayor a treinta (30) días anteriores a la fecha prevista para el cierre de la convocatoria. En el evento en el que se modifique la fecha de cierre, se mantendrá para estos efectos, la prevista en el cronograma de la convocatoria y no el de las adendas que la modifiquen.
- Objeto social: Deberá estar relacionado con el objeto a contratar o contemplar las actividades que guarden relación con el mismo.
- Facultades del representante legal: Las facultades de quien ejerce la representación legal deberán habilitarlo para la presentación de la oferta, la suscripción del contrato que se derive del presente proceso de selección en caso de resultar favorecido con la adjudicación, así como para comprometer a la sociedad.
- Limitaciones del representante legal: En el evento que del contenido del Certificado expedido por la Cámara de Comercio, se desprenda que el representante legal tiene restricciones para presentar la propuesta y/o contratar y obligarse en nombre de la misma, deberá acreditar la autorización mediante la cual el órgano competente lo faculta para presentar la propuesta y celebrar el contrato en el evento de ser seleccionado y si se requiere establecer las facultades del Representante Legal en los estatutos, deberá anexar copia de la parte pertinente de los mismos. Los documentos requeridos deben haber sido otorgados previo al cierre del presente proceso de selección.
- Domicilio: Que la persona jurídica cuenta con domicilio o sucursal domiciliada y debidamente registrada en Colombia.
- Término de constitución: Que la persona jurídica se encuentre inscrita en la Cámara de

Comercio con Cinco (5) años de anterioridad a la fecha del cierre de la presente convocatoria.

- Término de duración: Que el término de duración no sea inferior al plazo de ejecución del contrato.

El no cumplimiento de los requisitos aquí señalados dará lugar a que la propuesta no sea habilitada jurídicamente; Tratándose de aclaraciones o documentos habilitantes, estos deberán ser aportados por el proponente en los términos y plazos señalados por la entidad en la etapa de subsanación, so pena de rechazo de la propuesta.

Fotocopia del documento de identidad del representante legal

Se debe presentar copia del Documento de Identidad del Representante Legal de la sociedad.

Registro único tributarios (RUT)

Se debe entregar copia del registro Único Tributarios Actualizado 2026 (RUT)

Certificado de cumplimiento de obligaciones con los sistemas generales de seguridad social y aportes parafiscales

El postulante deberá acreditar el pago de los aportes de sus empleados al sistema de seguridad social mediante certificación que lo acredite. Dicha certificación debe ser suscrita por el representante legal y/o contador. Se debe anexar copia cedula, Tarjeta profesional, certificado de la junta central de contadores y certificado antecedentes del contador y revisor fiscal.

Certificado de antecedentes fiscales

El postulante, deberá presentar el certificado de antecedentes fiscales expedido por la Contraloría General de la República de Colombia.

Certificado de antecedentes disciplinarios

El postulante, deberá presentar el certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la República de Colombia.

CAPACIDAD FINANCIERA

El postulante deberá presentar en su oferta los siguientes documentos para efectos de la evaluación financiera:

- Balance general y estado de resultados con corte del 31 de diciembre de 2025, firmados por el contador y/o revisor fiscal en caso de que haya lugar.
- Documento de identidad del contador, copia tarjeta profesional, certificado de antecedentes Disciplinarios, certificado de la junta central de contadores
- Documento de identidad del revisor fiscal, copia tarjeta profesional, certificado de antecedentes Disciplinarios, certificado de la junta central de contadores.
- Dictamen de los estados financieros firmados por revisor fiscal

EXPERIENCIA DEL POSTULANTE

El postulante debe acreditar experiencia especifica solicitada por el **EDIFICIO SAN MIGUEL 64 -PROPIEDAD HORIZONTAL**, así:

EN FACHADAS

- Que el oferente haya ejecutado contratos de Impermeabilización, adecuación, mantenimiento y remodelación de fachadas, para lo cual debe presentar de dos (2) a cuatro (4) contratos de obra, ejecutados, terminados y/o liquidados cuyo objeto sea: **IMPERMEABILIZACION y/o ADECUACIÓN y/o REMODELACIÓN y/o MANTENIMIENTO DE FACHADAS,** con área de intervención individual ejecutada que sume 2.350 M2.

EN CUBIERTAS

- Que el oferente haya ejecutado contratos de construcción, Impermeabilización, adecuación, mantenimiento y remodelación de cubiertas, para lo cual debe presentar de dos (2) a cuatro (04) contratos de obra ejecutados, terminados y/o liquidados cuyo objeto sea: **construcción, Impermeabilización, adecuación, mantenimiento y remodelación de cubiertas,** con área de intervención individual ejecutada que sume 500 m2.

El proponente debe anexar de los siguientes documentos para la acreditación de la experiencia:

- Copia de contrato
- Fecha de suscripción del contrato
- Fecha de terminación
- Certificación de contrato
- Acta de liquidación o su equivalente, donde se indique información del contrato tal como: Nombre del contratante, Dirección, Número de teléfono de persona de contacto, Objeto del contrato, Valor del contrato, Lugar de ejecución, Fecha de suscripción del contrato, Fecha de terminación, Actividades ejecutadas, porcentaje participación en el contrato en caso de haber ejecutado en consorcio.

El **EDIFICIO SAN MIGUEL 64 -PROPIEDAD HORIZONTAL.**, verificara y/o solicita aclaraciones de la información suministrada por el oferente si así lo considera necesario. Se debe registrar la información en el formato Anexo ¨Relación de Experiencia del contratista¨, este se debe enviar por correo a: obrasanmiguel64@gmail.com y se debe incluir en la propuesta.

REQUISITOS DE PONDERACION

Todos y cada uno de los requisitos habilitantes, establecidos en las condiciones y términos del presente proceso, serán evaluados en cada una de las ofertas.

OFERTA ECONÓMICA

Para la presentación de la propuesta económica el postulante debe diligenciar el formulario anexo 3 ¨oferta económica¨, y este se debe entregar en físico y enviarse por correo: obrasanmiguel64@gmail.com en formato de Excel o xls. Se deben incluir los análisis de precios unitarios (APU).

ENTREVISTA

Una vez concluida la evaluación y se presentara al consejo de administración el INFORME DE EVALUACIÓN y se seleccionarán los oferentes los cuales se citarán a entrevista.

Verificación económica

Después de presentada la propuesta, se verificará que el valor ofertado se ajuste al presupuesto oficial establecido por la empresa consultora y por el **EDIFICIO SAN MIGUEL 64 -PROPIEDAD HORIZONTAL.**

EVALUACIÓN DE PROPUESTAS

ASPECTOS DE LA EVALUACIÓN

Se tendrán en cuenta los siguientes aspectos para la evaluación:

ASPECTO	CALIFICACIÓN
Aspectos Jurídicos	Admisión / Rechazo
Aspectos Financieros	Admisión / Rechazo
Aspectos Técnicos	500 puntos
Aspectos Económicos	400 puntos
Entrevista	100 puntos
PUNTAJE TOTAL	1000 Puntos

Aspectos Jurídicos

Se evaluará la documentación para verificar el cumplimiento jurídico de los requisitos exigidos el pliego de condiciones y por la ley.

Esta valuación no otorga puntaje, pero si calificara la propuesta como de ADMISIÓN o RECHAZO.

Se verificarán los siguientes documentos:

Personas Jurídicas:

- Carta de presentación y Aval de la oferta
- Certificado de existencia y representación legal.
- Fotocopia del documento de identidad del representante legal
- Registro único tributarios (RUT)
- Certificado de cumplimiento de obligaciones con los sistemas generales de seguridad social y aportes parafiscales
- Certificado de antecedentes fiscales
-

Verificación financiera

Para ser habilitados Los postulantes deberán acreditar el cumplimiento del indicador de capital de trabajo para ejecutar el presupuesto del proceso así:

La fórmula utilizada es:

$$CT = AC - PC \geq 20\% VP$$

Donde:

CT= Capital de trabajo AC= Activo corriente PC= Pasivo corriente
VP= Valor de la propuesta

Esta evaluación no otorga puntaje, pero si calificara la propuesta como de ADMISIÓN o RECHAZO.

Aspectos Técnicos

Se evaluará documentación técnica para verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por el pliego de condiciones en los Aspectos Técnicos, tendrá una asignación máxima de 500 puntos, La asignación de puntos se discriminará así:

FACTOR	CALIFICACIÓN
Experiencia del contratista	200 Puntos
Sistema de Gestión de Seguridad en el Trabajo	100 Puntos
Experiencia del Personal	100 Puntos
Programación de Obra	100 Puntos
PUNTAJE TOTAL	500 Puntos

Experiencia del contratista

Se debe relacionar la experiencia solicitada en el pliego de condiciones. En este criterio se asignará un máximo de doscientos (200) puntos, los cuales se asignarán así:

Experiencia en SMMLV	Porcentaje (%) de puntos	Puntos
69	50%	100
70 a 138	75%	150
Mayor a 138	100 %	200

El SMMLV corresponde al valor total en la suma de los contratos, de ejecución de la obra certificada en salarios mínimos legales vigentes.

Sistema de Gestión de Seguridad en el Trabajo

El oferente deberá presentar la evaluación de estándares mínimos SGSST con una

aprobación igual o superior al 80% de calificación.

Experiencia del personal

De acuerdo con la propuesta de personal para la obra y con la experiencia solicitada y de acuerdo con la dedicación mínima del personal propuesta se calificará así:

Cargo	Experiencia Requerida	Dedicación para el Contrato	Puntos
Director de obra	Experiencia general con mínimo ocho (8) años en mantenimiento y/o construcción de edificaciones de vivienda y experiencia especifica con mínimo cuatro (4) años en impermeabilización y/o mantenimiento de fachadas.	30%	40
Residente de obra	General de 5 años/especifica de 3 años.	100%	40
Inspector de seguridad	General de 5 años/especifica de 3 años	50%	20

Se debe acreditar la experiencia solicitada del personal propuesto, adjuntando certificaciones de experiencia especifica.
Se asignará el máximo puntaje al personal anteriormente descrito y ofertado, si el tiempo mínimo (años) en la experiencia requerida mínima (años) específica en el cargo, cumple con las exigencias consignadas anteriormente en la tabla. El cargo que no cumpla con las exigencias antes citadas se le asignara un puntaje de cero (0) puntos.
Durante el desarrollo de la obra no se aceptarán cambio y/o remplazos del personal propuesto salvo en casos fortuitos o de fuerza mayor.

Programación de obra

Si el oferente no presenta una Programación de Obra, se le calificara cero (0) puntos, el oferente presentara en días calendario la Programación de Obra.

Se determinará la media geométrica de las duraciones en días calendario de las ofertas para la evaluación de la programación de obra. Se adjudicará el máximo puntaje de cien (100) puntos a quien se acerque a la media geométrica de las duraciones ofrecidas y proporcionalmente a la desviación con respecto a esta media para los demás contratistas.

Se tendrá en cuenta la siguiente fórmula para otorgar los puntos a los oferentes:

$$\text{Desviación Propuesta} = \frac{(\text{Media geométrica duraciones} - \text{duración oferta n})}{(\text{Media geométrica duraciones})}$$

Puntaje Propuesta n = (1- Desviación Propuesta n) X 100 Puntos

Aspectos Económicos

Se tendrán en cuenta los siguientes factores para la asignación del puntaje el cual tendrá un máximo de 400:

Propuesta económica total

En la evaluación de la propuesta económica total, incluyendo el valor de los costos directos y costos indirectos de obra se otorgarán 400 puntos máximo **Media Geometrica**

Se determinará la media aritmética alta de las propuestas, para la evaluación de la propuesta económica total. A cada propuesta se le adjudicará un puntaje proporcional a su distancia en valor absoluto de la media aritmética alta, teniendo como máximo (350) puntos.

Consiste en la determinación de la media aritmética entre el valor total sin decimales de la Propuesta válida más alta y el promedio aritmético de las propuestas válidas y la asignación de puntos en función de la proximidad de las propuestas a dicha media aritmética como resultado de aplicar las siguientes fórmulas:

c. **MEDIA GEOMÉTRICA**

El cálculo de la media geométrica de obtendrá mediante la siguiente fórmula:

$$\overline{G} = \sqrt[(n)]{P_1 * P_2 * \ldots * P_n}$$

Dónde:

G = Media Geométrica.

n = Número de propuestas económicas válidas.

P_i = Valor de la propuesta económica corregida del proponente i

Establecida la media geométrica se procederá a determinar el puntaje para cada proponente mediante el siguiente procedimiento:

Ponderación de las propuestas por el método de la media geométrica:

Obtenida la media geométrica, se procederá a ponderar las propuestas de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntaje i} = \begin{cases} 100 \times \left(1 - \left(\frac{\overline{G} - V_i}{\overline{G}}\right)\right) \text{ para valores menores o iguales a } \overline{G} \\ 100 \times \left(1 - 2 \cdot \left(\frac{|\overline{G} - V_i|}{\overline{G}}\right)\right) \text{ para valores mayores a } \overline{G} \end{cases}$$

Dónde:

G = Media Geométrica.

V_i = Valor total corregido de cada una de las propuestas i habilitadas.

i = Número de propuesta.

En el caso de propuestas económicas con valores mayores a la media geométrica se tomará el valor absoluto de la diferencia entre la media geométrica y el valor de la propuesta, como se observa en la fórmula de ponderación.

En el caso de propuestas con valores mayores a la media aritmética alta se tomará el valor absoluto de la diferencia entre la media aritmética alta y el valor de la propuesta como se observa en la fórmula de ponderación.

Evaluación de Costos Indirectos

En la evaluación de los costos indirectos se otorgarán 50 puntos, lo cual se hará teniendo en cuenta en cada propuesta presentada el porcentaje de AIU.

Se determinará la media geométrica de los porcentajes de AIU de las propuestas para la evaluación del porcentaje de AIU, Se adjudicará a cada propuesta un puntaje proporcional a la distancia en valor absoluto a la media geométrica, teniendo como máximo cincuenta (50) puntos.

Se tendrá en cuenta la siguiente fórmula para otorgar los puntos a los oferentes:

Desviación Propuesta n =

(Media geométrica % AIU - % AIU oferta n) (Media geométrica % AIU)

Puntaje Propuesta n = (1- Desviación Propuesta n) X 50 Puntos

Evaluación Entrevista

El comité evaluador, asignará un puntaje bajo los siguientes criterios luego de presentada la entrevista:

CRITERIO	PUNTAJE MAXIMO	PUNTAJE MINIMO
Puntualidad	20	0
Conocimientos en los procesos en obras de impermeabilización de fachadas	40	0
Presentación de la propuesta	40	0
TOTAL	100	0

EVALUACIÓN E INFORME

De acuerdo con el puntaje obtenido en la evaluación anterior, en el informe evaluativo se determinará el orden de elegibilidad de los oferentes,

El puntaje total de la oferta se calculará mediante la sumatoria las calificaciones parciales anteriores Obtenidas.

Se adjudicará la obra a aquella firma que certifique una mayor área construida en las obras que presentó como experiencia específica, en el caso de presentarse un empate entre propuestas.

El EDIFICIO SAN MIGUEL 64 -PROPIEDAD HORIZONTAL, podrá adjudicar el contrato al oferente que represente la oferta más conveniente para los intereses del conjunto.

OFERTA

Presentación

Al presentar las ofertas se debe tener cuidado que estas:

- Sean Legibles
- Que se deben foliar todas las hojas y que estas se deben imprimir en doble en cara.
- Que debe relacionar el contenido total de la oferta y contener un índice.
- El sobre debe presentarse debidamente cerrado y marcado así:

Señores
EDIFICIO SAN MIGUEL 64 – PROPIEDAD HORIZONTAL
CALLE 64 A #30-20
BOGOTÁ
OBJETO: RECONSTRUCCION E IMPERMEABILIZACION DE FACHADAS E IMPERMEABILIZACION DE CUBIERTA PUNTO FIJO DEL EDIFICIO SAN MIGUEL 64 PROPIEDAD HORIZONTAL

OFERENTE:
Dirección:
Teléfono
Correo electrónico:

de acuerdo con lo estipulado en los términos de referencia, la oferta deberá ser completa, concisa y clara, se deben anexar todos los documentos requeridos para el proceso.

Los términos de referencia que se consignan en el presente documento son aceptados con la sola presentación de la oferta.

El representante Legal del **El EDIFICIO SAN MIGUEL 64 -PROPIEDAD HORIZONTAL**, los consejeros y la empresa consultora, una vez terminado el plazo de recepción de propuestas, consignará en un acta la relación numerada de las ofertas presentadas, hora de entrega, valor ofertado y observaciones.

Validez de la oferta
De acuerdo con las condiciones establecidas en los términos, se debe incluir la validez de la propuesta.

Rechazo de las propuestas

- Cuando la propuesta sea presentada luego de los plazos establecidos en el cronograma
- Cuando la oferta no contenga la carta de presentación de la oferta
- Cuando no se entregue la póliza de seriedad de la oferta
- Cuando no se entregue los anexos diligenciados
- Cuando los postulantes realicen modificaciones a los anexos de estos pliegos
- Cuando los postulantes tengan un tiempo de duración inferior a 5 años

GARANTÍAS
Al momento de presentación de la propuesta se debe presentar póliza de seriedad de la oferta. El oferente que resulte seleccionado en el proceso deberá presentar dentro de los primeros cinco (5) días siguientes de la suscripción del contrato, una garantía de cumplimiento con los siguientes amparos a favor del **El EDIFICIO SAN MIGUEL 64 -PROPIEDAD HORIZONTAL**:

AMPARO	VALOR ASEGURADO	VIGENCIA
Seriedad de la oferta	20% de la oferta	Seis (06) meses desde la presentación de la oferta
Cumplimiento del contrato	30% del valor del contrato	Por el plazo de ejecución del contrato, a partir de la suscripción del acta de inicio y un (01) año más.

Buen manejo del anticipo	100% del anticipo	por el plazo de ejecución contados a partir de la suscripción del acta de inicio y seis (06) meses más
Pago de salarios prestaciones sociales	20% del valor del contrato	Vigente por el plazo de ejecución contados a partir de la suscripción del acta de inicio y tres (03) año más.
Estabilidad y calidad de la obra	30% del valor del contrato	Por cinco (05) años contados a partir de la suscripción del acta de recibo final de la obra contratada.
Responsabilidad Civil Extracontractual	$500.000.000.00	Por un término igual al plazo contractual y seis (06) meses más.

INTERVENTORÍA

Por intermedio de un interventor quien velará por los intereses del **El EDIFICIO SAN MIGUEL 64 - PROPIEDAD HORIZONTAL** y que tendrá las responsabilidades que por índole y naturaleza del contrato sean propias., ejercerá el control y vigilancia de la ejecución de los trabajos

CONDICIONES GENERALES

Campamento y zona baño

Es responsabilidad del **El EDIFICIO SAN MIGUEL 64 -PROPIEDAD HORIZONTAL**, destinara un sitio para que el contratista instale su campamento, depósito y baño, el contratista será el responsable de tenerlo en su análisis de administración los costos necesarios para el correcto funcionamiento del área asignada (Mesas, equipos de oficina, papelería, muebles y demás elementos que considere el contratista para su adecuado funcionamiento).

Personal y equipo

Durante la etapa de ejecución el contratista deberá disponer, del personal profesional y operativo necesario para tal fin, estos costos deberán ser incluidos en los gastos administrativos del contrato. El oferente que sea elegido debe garantizar el siguiente personal administrativo:

- **Un (1) director de obra**

- Deberá ser un profesional en Arquitectura o Ingeniería Civil.
- Experiencia general con mínimo ocho (8) años en mantenimiento y/o construcción de edificaciones de vivienda y experiencia especifica de 4 años en impermeabilización y/o mantenimiento de fachadas.
- La dedicación del director de obra será 40%.

- **Un (1) residente de obra**

- Deberá ser un profesional en Arquitectura o Ingeniería Civil.

- Experiencia general de cinco (5) años
- Experiencia especifica como residente de obras, con mínimo tres (3) años de experiencia, en obras de mantenimiento y/o construcción de edificaciones de vivienda.
- La dedicación del residente de obra será 100%.

➢ **Un (1) Inspector de seguridad:**

- Deberá se profesional o Tecnólogo en seguridad y salud en el trabajo o a fines, con licencia vigente
- Curso de coordinador en alturas vigente
- Experiencia general de cinco años (contados a partir de la fecha de licencia),
- Experiencia especifica como Inspector SST, con mínimo tres (3) años de experiencia, en obras de impermeabilización y/o mantenimiento de fachadas, construcción de edificios para vivienda
- La dedicación del Inspector de seguridad debe ser del 50%

CRONOGRAMA DEL PROCESO

ACTIVIDAD	FECHA
Publicación del proceso	28 de octubre de 2026
Envió publicacion de convocatoria	A partir del 30 de octubre de 2026
Manifestacion de interes	Desde el 30 de octubre hasta las 04:00pm del 03 de noviembre 2026
	debe ser enviada al correo (**obrasanmiguel64@gmail.com**)
	Nombre de la empresa , nombre y numero de cedula de la
	persona que asiste a la visita , numero de contacto - correo
Visita Técnica	Fecha: 04 de noviembre de 2026 Hora: 10:00 am
	Lugar **EDIFICIO SAN MIGUEL 64 PH.**
Envio de terminos de referencia	Fecha: 05 de noviembre de 2026
Aclaraciones y observaciones	Hasta:6 de noviembre de 2026
Cierre y recepción de ofertas	Fecha: 13 de noviembre de 2026
	Hora: hasta las 5:00 pm
Evaluación de propuestas	Desde: 14 de noviembre de 2026
	Hasta: 18 de noviembre de 2026
Entrevista	Fecha: 20 y 21 de noviembre de 2026
Presentación de los preseleccionados al consejo y comité de obra y elección del contratista	Fecha: 26 de noviembre de 2026 Hora: 07:00pm

CONSIDERACIONES CONTRACTUALES

Para conocimiento de los compromisos y obligaciones a adquirir por parte de los oferentes previamente seleccionados, el **EDIFICIO SAN MIGUEL 64 P.H**, elaborara y presentara una minuta de contrato.

Además de las condiciones indicadas en la minuta del contrato, especificaciones y demás documentos entregados con este proceso, se debe tener en cuenta lo siguiente:

- Se tiene la obligación por parte del contratista de contratar para el desarrollo de proyecto, personal técnico y obreros con suficiente experiencia y conocimientos en los trabajos que se le encomiendan. Los trabajadores serán de libre nombramiento y remoción por parte del contratista.

- Se tiene la obligación por parte de contratista de mantener el orden y velar porque las obras se ejecuten en forma técnica y se terminen dentro de los plazos acordados.

- Se tiene la obligación por parte del contratista de asistir a los comités semanales de obra durante el plazo de ejecución de esta los cuales se llevarán a cabo en el sitio de ejecución de la obra. El interventor establecerá el día y hora. Se debe elaborar un acta los temas tratados y se debe firmar por los asistentes.

- En cualquier momento la interventoría puede exigir cambio de personal del contratista si este no cumple con el desempeño de sus funciones o si pudiese llegar a perjudicar los intereses de la obra, sin que el contratista pueda reclamar al **EDIFICIO SAN MIGUEL 64 P.H.**

- Se obliga al contratista a cumplir las normas legales y de la obra en materia de seguridad Industrial y protección del medio ambiente, lo cual es implícito con la presentación de la propuesta.

- La interventoría podrá rechazar las obras ejecutadas por deficiencias en los equipos, los materiales o elementos y prototipos correspondientes, así hubieren sido aprobados previamente, en cuyo caso deberán ser retiradas o reconstruidas o reparadas por cuenta del contratista dentro del plazo que se fije mediante comunicación escrita, en la cual se informará al contratista sobre los defectos y deficiencias encontrados. Además, el contratista queda obligado, cuando lo exija la interventoría, a retirar de la obra los equipos, materiales o elementos defectuosos.

- Las aprobaciones de la interventoría a los equipos, materiales y elementos, así como las autorizaciones, verificaciones y pruebas no exoneran al contratista de su responsabilidad por la calidad y correcta ejecución de las obras.

- La interventoría no aceptará ninguna demora o reclamo del contratista debido a fallas o escasez de materiales de construcción en el mercado, que sean razonablemente previsibles por tanto el contratista tendrá la obligación de informar respecto de la disponibilidad de materiales de construcción en el mercado, y deberá mantener cantidades apropiadas y razonables en depósito, para ejecutar la obra según el programa de trabajo aprobado.

- Se obliga al contratista a presentar un plan de manejo de tráfico, en donde especifique el manejo de tráfico de residentes y visitantes, zona de acopio y/o disposición de materiales, senderos peatonales etc. garantizando la accesibilidad vehicular y peatonal permanente de residentes y visitantes al conjunto. Este plan debe ser aprobado por parte de la interventoría.

LEGALIZACIÓN

Una vez surtido el proceso de preselección de oferentes, se presentarán ante el consejo de administración y comité de obra los dos (02) finalistas para que sean estos que determine a quien se le adjudicara el contrato. Una vez se determine a quien se le adjudique el contrato el administrador notificara por escrito el día hábil siguiente a la celebración de la reunión de consejo y comité de obra, al oferente seleccionado para proceder a la legalización del contrato.

MULTAS Y SANCIONES

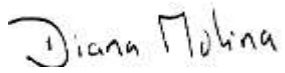
Si el contratista incumpliera con la fecha de entrega de los hitos y de las obras contratadas, pagará a el Conjunto Residencial sin necesidad de requerimiento judicial como multa pecuniaria una suma equivalente al 0.3% del valor total del contrato por cada día de retraso del plazo de la fecha de entrega final de las obras contratadas, sin perjuicio de los demás derechos legales que tenga el **EDIFICIO SAN MIGUEL 64 P.H.**

DOCUMENTOS QUE SE DEBEN ANEXAR A LA PROPUESTA

LA PROPUESTA DEBE PRESENTARSE EN SOBRE CERRADO, EN LA FECHA Y HORA INDICADA EN EL CRONOGRAMA, EN LA RECEPCION DEL EDIFICIO SAN MIGUEL 64 P.H. UBICADO EN LA CALLE 64A # 30-30 BOGOTÁD.C.

- Anexo 1. Carta de presentación de la propuesta
- Póliza de seriedad de oferta
- Anexo 3. Experiencia del contratista. Incluir certificaciones.
- Programación detallada / Cronograma de obra.
- Acta de visita de obra, conforme a estos términos de referencia es obligatoria.
- Anexo 4 Cuadro de cantidades. Entregar también en medio magnético.
- Copia del certificado de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio o su equivalente, vigente.
- Copia de la cédula de ciudadanía del representante legal.
- Constancia de autorización del órgano interno competente para aquellos oferentes en cuyos estatutos el Representante Legal tenga limitaciones para presentar oferta.
- Hojas de vida del personal solicitado.
- Y los demás documentos solicitados en este documento.

Atentamente,



DIANA MOLINA
REPRESENTANTE LEGAL
EDIFICIO SAN MIGUEL 64 P.H
NIT. 901.006.463-2