CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE ET 1 P.H.
TÉRMINOS DE REFERENCIA
CONVOCATORIA PRIVADA PARA LA SELECCIÓN Y CONTRATACIÓN DE LA INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA Y JURÍDICA DE LAS OBRAS DE MANTENIMIENTO, RESTAURACIÓN E IMPERMEABILIZACIÓN GENERAL DE FACHADAS
Municipio: Mosquera, Cundinamarca
Dirección: Carrera 14A No. 9-03 Sur
NIT: 901.030.201-0
Contratante: Conjunto Residencial Roble ET 1 P.H.
Fecha de apertura: 20/11/2026
Fecha de cierre: 25/11/2026

---

1. PRESENTACIÓN Y OBJETO DE LA CONVOCATORIA

El CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE ET 1 P.H., ubicado en el municipio de Mosquera, Cundinamarca, invita a personas naturales o jurídicas legalmente constituidas, con capacidad técnica, administrativa, financiera y jurídica, y con experiencia acreditada en interventoría de obras civiles, mantenimiento, restauración e impermeabilización de fachadas, a presentar propuesta para la prestación de los servicios profesionales de interventoría integral de las obras objeto de esta convocatoria.
El objeto de la presente convocatoria consiste en seleccionar y contratar la **INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA Y JURÍDICA DE LAS OBRAS DE MANTENIMIENTO, RESTAURACIÓN E IMPERMEABILIZACIÓN GENERAL DE FACHADAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE ET 1 P.H.**, con el propósito de realizar el seguimiento, vigilancia, control y verificación del cumplimiento de las obligaciones contractuales, las especificaciones técnicas, las cantidades de obra, la programación, la calidad de los materiales y los procedimientos constructivos establecidos para la ejecución del proyecto.

La interventoría deberá actuar con independencia, autonomía técnica y criterio profesional, procurando la adecuada ejecución de las obras y la protección de los intereses de la copropiedad.

Parágrafo primero. Alcance exclusivo de la convocatoria. La presente convocatoria comprende únicamente la interventoría de las actividades correspondientes al mantenimiento, restauración e impermeabilización de las fachadas. En consecuencia, no incluye la interventoría de actividades de mantenimiento o impermeabilización de cubiertas, techos ni cerramientos que correspondan a una etapa o proceso contractual independiente.

Parágrafo segundo. La ejecución de actividades sobre fachadas de las torres de apartamentos, casas, torres de parqueaderos, portería y salón infantil se sujetará a las cantidades, especificaciones y documentos técnicos que conformen el contrato de obra que finalmente suscriba la copropiedad.

2. INFORMACIÓN GENERAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL

El Conjunto Residencial Roble ET 1 P.H. se encuentra ubicado en la Carrera 14A No. 9-03 Sur, sector Hacienda Alcalá, municipio de Mosquera, Cundinamarca.
La copropiedad está conformada por:

- Ciento noventa y dos (192) apartamentos distribuidos en seis (6) torres de ocho (8) pisos, con cuatro (4) apartamentos por piso.

- Noventa y dos (92) casas de dos (2) pisos, distribuidas en diez (10) bloques.
- Una (1) torre de portería de tres (3) pisos.
- Dos (2) torres de parqueaderos de dos (2) pisos.
- Un (1) salón infantil de un (1) piso.
- Video dron: https://youtu.be/eK8o26c2Q38
- Video dron: youtube.com/watch?v=fX8wAToy_bI

La copropiedad fue construida en el año 2017 por la Constructora Prodesa.

3. ANTECEDENTES Y DOCUMENTOS TÉCNICOS DEL PROYECTO

Durante el año 2024, el Conjunto Residencial contrató una consultoría técnica especializada para evaluar el estado de las fachadas y cubiertas de la copropiedad, identificar las patologías existentes y formular las recomendaciones de mantenimiento, restauración e impermeabilización correspondientes.

Como resultado de dicha consultoría se elaboraron los Términos de Referencia y Condiciones para la ejecución de las obras, junto con los cuadros de cantidades, precios y documentos técnicos de soporte. Posteriormente, mediante la Adenda No. 1 de la Convocatoria Privada 1-01 de 2024, se precisó que el proyecto se desarrollaría en dos etapas contractuales independientes:

- **Etapa 1:** mantenimiento general e impermeabilización de fachadas.
- **Etapa 2:** mantenimiento general e impermeabilización de cubiertas y cerramiento.

En atención a esta determinación, la presente convocatoria se limita a seleccionar la interventoría correspondiente a la **Etapa 1**, relacionada exclusivamente con las fachadas.

Para el desarrollo de sus actividades, el interventor seleccionado deberá conocer y aplicar los documentos técnicos que hagan parte del contrato de obra, entre ellos:

1. Términos de Referencia y Condiciones para el mantenimiento general e impermeabilización de fachadas y cubiertas del Conjunto Residencial Roble P.H., versión ajustada mediante Adenda No. 1 de 2024.
2. Cuadros de cantidades y precios correspondientes a las actividades de fachadas.
3. Fichas de patologías y registros técnicos elaborados por la consultoría.
4. Especificaciones técnicas de materiales y procedimientos constructivos.
5. Programación de obra aprobada.
6. Contrato de obra y sus modificaciones, si las hubiere.
7. Los demás documentos que sean aprobados e incorporados al contrato de obra.

Los términos de referencia realizados en 2024 se pueden consultar en:
https://drive.google.com/drive/folders/1KaGvHnLPjokt4O2uK92vVQ9Ump3BlwWg?usp=drive_link

Los documentos anteriores constituyen el marco técnico de referencia para el ejercicio de la interventoría. Cualquier diferencia, inconsistencia o necesidad de aclaración deberá ser puesta en conocimiento de la Administración y de la instancia competente de la copropiedad, sin que el interventor pueda modificar unilateralmente las condiciones del contrato de obra.

4. PRESUPUESTO DE REFERENCIA DE LAS OBRAS

De acuerdo con el estudio técnico elaborado en el año 2024, el presupuesto estimado para la ejecución de las obras del proyecto fue de MIL MILLONES DE PESOS ($1.000.000.000) M/CTE. En Agosto de 2025 este valor se actualizó mediante cotizaciones a MIL CIENTO CUARENTA MILLONES ($1.140.000.000) M/CTE junto con un porcentaje calculado para el pago de la interventoría. Este valor corresponde a una estimación de las obras y **no constituye el presupuesto asignado para la contratación**

En agosto 2025 la asamblea general autorizó el recaudo de cuotas extraordinarias destinadas al pago total del proyecto, estableciendo un plazo que vence el 31 de enero de 2026.

El valor de los servicios de interventoría será el que resulte de la evaluación y selección de la propuesta económica presentada por los oferentes y de la aprobación de la instancia competente de la copropiedad.

5. ALCANCE Y COMPONENTES DE LA INTERVENTORÍA

La interventoría tendrá a su cargo el seguimiento y control integral de las actividades de mantenimiento, restauración e impermeabilización de fachadas, de acuerdo con los documentos técnicos y contractuales aprobados.

El servicio comprenderá los siguientes componentes:

5.1. Interventoría técnica

- Revisar los documentos técnicos, planos, fichas de patologías, especificaciones, cantidades de obra y programación presentados por el contratista de obra.
- Verificar que las actividades ejecutadas correspondan con las especificaciones técnicas y los procedimientos aprobados.
- Revisar y emitir concepto sobre los materiales propuestos por el contratista, sus fichas técnicas, certificados de calidad, garantías y recomendaciones del fabricante.
- Verificar la preparación de las superficies, limpieza, hidrolavado, resanes, emboquillados, reposición de piezas, aplicación de recubrimientos, pinturas, hidrófugos, sellantes y demás actividades previstas para las fachadas.
- Verificar que los productos empleados sean compatibles con los materiales y superficies existentes y correspondan con las especificaciones aprobadas.
- Inspeccionar los procedimientos constructivos y las condiciones de aplicación de los productos, de acuerdo con las recomendaciones técnicas de los fabricantes.
- Verificar la ejecución de pruebas, ensayos y controles de calidad previstos en los documentos contractuales.
- Revisar las cantidades de obra ejecutadas y verificar su correspondencia con las cantidades contratadas.
- Identificar oportunamente deficiencias, defectos, incumplimientos o actividades ejecutadas de manera inadecuada y solicitar al contratista de obra las acciones correctivas correspondientes.
- Verificar la adecuada ejecución de las actividades de protección de ventanas, zonas comunes, jardines, vehículos y demás bienes que puedan verse afectados por las obras.
- Revisar las actas de vecindad y efectuar el seguimiento a las afectaciones que se puedan presentar durante la ejecución.
- Realizar inspecciones periódicas a los frentes de trabajo y dejar registro de las observaciones y recomendaciones formuladas.
- Verificar la correcta disposición de residuos y escombros derivados de las actividades de obra.
- Emitir conceptos técnicos sobre las solicitudes de modificación de procedimientos, materiales, cantidades o actividades, para consideración y aprobación de la instancia competente.
- Verificar la atención de observaciones, pendientes y defectos identificados durante la ejecución y en el recibo de las obras.
- Aprobar las hojas de vida del contratista de conformidad con lo señalado en los términos de referencia "*ADENDA NUMERO 1*"

5.2. Interventoría administrativa

- Verificar el cumplimiento de las obligaciones contractuales del contratista de obra.
- Revisar y hacer seguimiento a la programación de obra, identificando retrasos, actividades críticas y posibles afectaciones al plazo contractual.
- Participar en los comités de seguimiento y reuniones técnicas que convoque la Administración.
- Elaborar las actas de reunión, comités, visitas y demás documentos que permitan dejar constancia de las decisiones y compromisos adquiridos.
- Mantener comunicación permanente con la Administración y suministrar información clara y oportuna sobre el estado del proyecto.
- Apoyar técnicamente a la Administración en la atención de inquietudes, solicitudes y observaciones formuladas por los residentes.
- Verificar el cumplimiento de los procedimientos de ingreso, autorización y ejecución de actividades en las diferentes zonas de la copropiedad.
- Llevar el archivo documental de la interventoría, incluyendo informes, registros fotográficos, actas, comunicaciones y conceptos técnicos.
- Informar oportunamente sobre situaciones que puedan afectar la ejecución, calidad, seguridad o plazo de las obras.
- Verificar el cumplimiento de los compromisos adquiridos por el contratista de obra en los comités y reuniones de seguimiento.

5.3. Interventoría financiera

- Revisar el presupuesto contractual y los cuadros de cantidades aprobados.
- Verificar las cantidades de obra efectivamente ejecutadas.
- Revisar los cortes de obra y las cuentas de cobro presentadas por el contratista.
- Emitir concepto sobre la procedencia técnica y económica de los pagos, de acuerdo con las condiciones contractuales.
- Verificar que los valores cobrados correspondan a actividades ejecutadas, recibidas y debidamente soportadas.
- Llevar control del presupuesto contratado, pagos realizados, saldos y posibles variaciones.
- Alertar a la Administración sobre posibles desviaciones presupuestales o situaciones que puedan generar costos adicionales.
- Revisar las solicitudes de actividades no previstas, mayores cantidades u obras adicionales y emitir concepto técnico y económico previo a su eventual aprobación por la copropiedad.
- Presentar informes financieros periódicos que permitan conocer el estado de ejecución del contrato.

La revisión y concepto favorable de la interventoría sobre un corte de obra no reemplaza la aprobación del pago por parte de la copropiedad, de acuerdo con los procedimientos y competencias establecidos.

5.4. Interventoría jurídica y contractual

- Revisar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de obra.
- Verificar la vigencia de las garantías y pólizas exigidas al contratista de obra.
- Revisar los documentos relacionados con afiliaciones al Sistema de Seguridad Social Integral y demás soportes exigibles al contratista, en lo que corresponda a la verificación contractual.
- Identificar posibles incumplimientos y comunicarlos oportunamente a la Administración, con los soportes correspondientes.
- Revisar las solicitudes de suspensión, ampliación de plazo, modificación o terminación del contrato de obra y emitir los conceptos técnicos, administrativos y económicos que correspondan.

- Apoyar a la Administración en la preparación de comunicaciones y requerimientos relacionados con la ejecución contractual.
- Verificar que las actas de inicio, suspensión, reinicio, recibo parcial, recibo final y liquidación, cuando corresponda, se encuentren debidamente soportadas.
- Advertir sobre riesgos contractuales que puedan afectar los intereses de la copropiedad.

6. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL INTERVENTOR

Además de las actividades señaladas en el numeral anterior, el interventor seleccionado deberá cumplir las siguientes obligaciones:

1. Realizar una revisión inicial de los documentos técnicos y contractuales del proyecto antes del inicio de las obras.
2. Participar en la reunión de inicio y en la elaboración del acta correspondiente.
3. Realizar una inspección inicial de las áreas objeto de intervención y dejar registro fotográfico de su estado.
4. Acompañar, cuando se requiera, la elaboración y verificación de las actas de vecindad de las unidades privadas y zonas comunes.
5. Revisar y conceptuar sobre la programación de obra presentada por el contratista.
6. Verificar que el contratista cuente con el personal, equipos, herramientas, materiales y medios necesarios para ejecutar las actividades.
7. Verificar que los sistemas de acceso y protección para trabajos en alturas sean adecuados y cumplan las disposiciones aplicables.
8. Revisar los documentos y soportes relacionados con los sistemas de protección contra caídas, equipos, anclajes, andamios y demás elementos empleados por el contratista, según corresponda.
9. Verificar que el contratista implemente las medidas de protección para los residentes, visitantes, trabajadores, vehículos, jardines, fachadas, ventanas y zonas comunes.
10. Realizar seguimiento a la calidad de los materiales y a los procedimientos de aplicación.
11. Verificar que las actividades ejecutadas se ajusten a las cantidades y especificaciones contratadas.
12. Informar de manera inmediata a la Administración sobre riesgos, incidentes, accidentes, afectaciones o incumplimientos relevantes.
13. Solicitar al contratista de obra la corrección de las actividades que no cumplan las especificaciones técnicas.
14. Verificar que las observaciones formuladas sean atendidas dentro de los plazos establecidos.
15. Convocar o participar en comités técnicos de seguimiento con una periodicidad mínima de diez (10) días calendario, sin perjuicio de las reuniones extraordinarias que se requieran.
16. Presentar informes mensuales de interventoría y los informes extraordinarios que solicite la Administración cuando existan situaciones que lo ameriten.
17. Revisar y conceptuar sobre los cortes de obra y solicitudes de pago.
18. Mantener actualizado el registro fotográfico del avance de las actividades.
19. Llevar una relación de las no conformidades, observaciones, requerimientos y acciones correctivas.
20. Acompañar las visitas de verificación y atención de inquietudes de los residentes cuando la naturaleza de estas requiere concepto técnico.
21. Revisar las actividades pendientes antes del recibo final de las obras.
22. Verificar la corrección de las observaciones y defectos identificados durante la ejecución.
23. Emitir concepto sobre el cumplimiento de las obligaciones del contratista para efectos del recibo final de las obras.

24. Entregar un informe final que contenga el balance técnico, administrativo, financiero y contractual del proyecto.
25. Entregar a la Administración el archivo documental completo de la interventoría, debidamente organizado.

Parágrafo. La interventoría deberá desarrollar sus actividades con independencia y autonomía profesional. En ningún caso sustituirá al contratista de obra en sus obligaciones de ejecución, calidad, estabilidad, seguridad industrial, salud en el trabajo, contratación de personal, afiliación al Sistema de Seguridad Social Integral o responsabilidad por los daños que se ocasionen con motivo de la ejecución de las obras.

7. PERSONAL MÍNIMO REQUERIDO PARA LA INTERVENTORÍA

El proponente deberá presentar el equipo de profesionales que estará a cargo de la interventoría, indicando nombre, formación académica, experiencia, funciones y dedicación estimada al proyecto.
Como mínimo, deberá contar con el siguiente personal:

7.1. Director de interventoría

Profesional en Ingeniería Civil o Arquitectura, con matrícula profesional vigente y experiencia general mínima de cinco (5) años, contados a partir de la expedición de la matrícula profesional.
Deberá acreditar experiencia específica en interventoría, supervisión o dirección de proyectos relacionados con mantenimiento, restauración, rehabilitación o impermeabilización de fachadas y edificaciones.
Será responsable de dirigir y coordinar la interventoría, emitir conceptos técnicos, administrativos y financieros, y representar al equipo interventor ante la Administración.
Dedicación del 30%

7.2. Residente o profesional de apoyo técnico

Profesional en Ingeniería Civil o Arquitectura, con matrícula profesional vigente y experiencia general mínima de tres (3) años.
Deberá acreditar experiencia específica en seguimiento, control o ejecución de actividades de mantenimiento, restauración o intervención de fachadas.
Tendrá a su cargo el seguimiento periódico de los frentes de trabajo, la verificación de cantidades y procedimientos constructivos, el registro fotográfico y la elaboración de informes técnicos.
Dedicación del 100%

7.3. Profesional de Seguridad y Salud en el Trabajo

El proponente deberá disponer del acompañamiento de un profesional en Seguridad y Salud en el Trabajo, con licencia vigente cuando sea exigible, y experiencia en actividades de construcción y trabajos en alturas.
Su función será apoyar la verificación del cumplimiento de los requisitos de seguridad y salud en el trabajo aplicables a las actividades objeto del contrato, sin sustituir las obligaciones legales y contractuales que corresponden al contratista de obra.
Dedicación del 100%

7.4. Dedicación del personal

El proponente deberá indicar expresamente la dedicación de cada profesional, el número de visitas semanales para los profesionales exigidos que tenga dedicación inferior al 100% de dedicación, la disponibilidad para atender situaciones extraordinarias y el tiempo de permanencia en la copropiedad.
La propuesta deberá garantizar la presencia técnica exigida en el numeral 7 durante la ejecución de las actividades, especialmente en los procedimientos que requieran control directo de calidad, verificación de materiales, preparación de superficies, aplicación de productos y trabajos en alturas.

Cualquier cambio del personal propuesto deberá ser informado y autorizado previamente por la Administración, y el reemplazo deberá acreditar condiciones iguales o superiores a las del profesional inicialmente aprobado.

8. PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA INTERVENTORÍA

El plazo de ejecución de la interventoría estará relacionado con el tiempo efectivo de prestación del servicio y con la duración del contrato de obra objeto de seguimiento.

Como referencia, el estudio técnico de las obras contempló un plazo estimado de cinco (5) meses para la ejecución de la intervención de fachadas. Concluida la ejecución de las obras se establece un plazo máximo hasta quince (15) días hábiles para la entrega final, el recibo de las actividades objeto del contrato de obra a satisfacción del conjunto.

Sin embargo, el plazo definitivo será el establecido en el contrato de obra que suscriba la copropiedad y en su respectiva programación aprobada.

La ejecución de la interventoría iniciará a partir de la suscripción del acta de inicio, una vez se hayan cumplido los requisitos contractuales correspondientes, y finalizará cuando se hayan cumplido las actividades de seguimiento, verificación, recibo de las obras y entrega de los informes y documentos finales.

8.1. Prórrogas

En caso de que el contrato de obra requiera una ampliación del plazo, la interventoría deberá informar y justificar oportunamente la necesidad de ampliar su prestación del servicio.

La eventual ampliación del plazo de interventoría y el reconocimiento de honorarios adicionales requerirán autorización previa y expresa de la instancia competente de la copropiedad y la formalización del correspondiente documento contractual.

La ampliación del plazo del contrato de obra no generará automáticamente el reconocimiento de honorarios adicionales de interventoría.

8.2. Suspensión

Cuando se presente una suspensión del contrato de obra que afecte la prestación del servicio de interventoría, las partes deberán evaluar y formalizar por escrito las condiciones de suspensión del contrato de interventoría, incluyendo el tratamiento de los honorarios durante dicho periodo.

Si durante la suspensión de las obras se requiere que el interventor continúe desarrollando actividades de seguimiento, atención de requerimientos, revisión documental o disponibilidad profesional, estas deberán quedar expresamente definidas y autorizadas.

9. PROPUESTA ECONÓMICA Y FORMA DE PAGO

El proponente deberá presentar su oferta económica mediante el esquema de **honorarios mensuales**, indicando el valor mensual de la prestación del servicio de interventoría.

La propuesta deberá discriminar, como mínimo:

- Honorarios mensuales del servicio de interventoría.
- Costos del personal profesional y técnico propuesto.
- Dedicación de cada profesional.
- Costos administrativos y operativos.
- Valor total mensual, indicando si incluye IVA o si este se causa adicionalmente, según el régimen tributario aplicable.
- Valor estimado total para el plazo de referencia de cinco (5) meses sin que ello implique garantía de contratación por dicho periodo.

La oferta deberá contemplar todos los costos necesarios para desarrollar integralmente las obligaciones previstas en estos términos de referencia.

9.1. Forma de pago

Se pagará hasta el 90% del valor de los honorarios en pagos mensuales y 10% al recibo y entrega a satisfacción de la copropiedad.

El pago de los honorarios se realizará de manera mensual, previa presentación de la cuenta de cobro o factura correspondiente, según aplique, acompañada de los siguientes documentos:

1. Informe mensual de interventoría.
2. Relación de actividades ejecutadas durante el periodo.
3. Registro fotográfico y soportes de seguimiento.
4. Relación de comités, reuniones y visitas realizadas.
5. Concepto sobre el estado técnico, administrativo y financiero de las obras.
6. Certificación o soportes de pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, cuando corresponda.
7. Los demás documentos que sean requeridos contractualmente.

La Administración del conjunto revisará los documentos y verificará la prestación efectiva del servicio antes de autorizar el pago.

Cuando el periodo de prestación del servicio sea inferior a un mes calendario, los honorarios se reconocerán proporcionalmente al tiempo efectivamente prestado, conforme a la regla de liquidación que se establezca en el contrato.

Parágrafo primero. El pago mensual de los honorarios no estará condicionado exclusivamente al porcentaje de avance físico de la obra, sino al cumplimiento efectivo de las actividades y obligaciones de interventoría correspondientes al periodo facturado.

Parágrafo segundo. Los servicios adicionales, las ampliaciones de dedicación o las actividades que excedan el alcance inicialmente contratado deberán contar con autorización previa y expresa de la copropiedad. No se reconocerán valores adicionales que no hayan sido previamente aprobados y formalizados.

10. REQUISITOS Y DOCUMENTOS PARA PRESENTAR LA PROPUESTA

Los interesados deberán presentar su propuesta debidamente organizada y acompañada de los siguientes documentos:

10.1. Documentos jurídicos

1. Carta de presentación de la propuesta firmada por el proponente o representante legal.
2. Copia del documento de identidad del proponente o representante legal.
3. Para personas jurídicas, certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio, con fecha no superior a treinta (30) días calendario.
4. Registro Único Tributario (RUT) actualizado.
5. Cuando corresponda, autorización del órgano social competente para presentar la oferta y celebrar el contrato.
6. Declaración de ausencia de conflictos de interés e independencia respecto del contratista de obra.
7. Declaración de no encontrarse incurso en circunstancias que impidan contratar, de conformidad con la ley y las condiciones de esta convocatoria.
8. Autorización para el tratamiento de datos personales y consulta de referencias.
9. Certificaciones de antecedentes que la copropiedad considere necesarias para verificar la idoneidad del proponente y de su representante legal.

Para las personas jurídicas, el objeto social deberá permitir el desarrollo de actividades relacionadas con la prestación de servicios profesionales de ingeniería, arquitectura, interventoría o consultoría de obras civiles y mantenimiento de edificaciones.

10.2. Documentos técnicos

1. Propuesta técnica y metodología de trabajo.
2. Descripción del alcance de la interventoría ofrecida.
3. Plan de trabajo para el seguimiento y control de las obras.
4. Hojas de vida del personal propuesto.
5. Copias de diplomas o actas de grado del personal profesional.
6. Copias de las matrículas o tarjetas profesionales vigentes, cuando sean exigibles.
7. Certificados de vigencia y antecedentes disciplinarios expedidos por los consejos profesionales correspondientes, cuando aplique.
8. Certificaciones de experiencia del proponente.
9. Certificaciones de experiencia del personal profesional propuesto.
10. Relación de contratos de interventoría ejecutados o en ejecución, indicando objeto, contratante, valor, plazo y datos de contacto.
11. Descripción de los mecanismos de control de calidad, seguimiento de cantidades, control de programación y elaboración de informes.

10.3. Documentos económicos

1. Propuesta económica con valor mensual de los honorarios.
2. Discriminación de costos del personal y dedicaciones.
3. Relación de costos administrativos y operativos.
4. Discriminación de impuestos y demás conceptos aplicables.
5. Valor total estimado para el plazo de referencia.
6. Plazo de validez de la oferta, que no podrá ser inferior a noventa (90) días calendario contados a partir del cierre de la convocatoria.

11. EXPERIENCIA DEL PROPONENTE

El proponente deberá acreditar experiencia específica en interventoría técnica, administrativa o integral de proyectos relacionados con mantenimiento, restauración, rehabilitación o impermeabilización de fachadas y edificaciones.

Para tal efecto, deberá presentar hasta cinco (5) certificaciones de contratos ejecutados o en ejecución, preferiblemente desarrollados durante los últimos diez (10) años, cuyo objeto o alcance guarde relación con el servicio requerido.

Las certificaciones deberán contener como mínimo:

- Nombre o razón social del contratante.
- Nombre o razón social del contratista.
- Objeto del contrato.
- Alcance de las actividades ejecutadas.
- Valor del contrato.
- Fecha de inicio y terminación, o estado actual cuando se encuentre en ejecución.
- Nombre y datos de contacto de quien expide la certificación.

La copropiedad podrá verificar la información suministrada y solicitar aclaraciones o soportes adicionales cuando lo considere necesario.

12. CRITERIOS DE EVALUACIÓN Y SELECCIÓN

Las propuestas que cumplan los requisitos jurídicos y técnicos mínimos serán evaluadas con base en los siguientes criterios:

Factor de evaluación	**Puntaje máximo**
Experiencia específica del proponente en interventoría de fachadas y edificaciones	30 puntos
Experiencia y formación del equipo profesional propuesto	25 puntos
Metodología, plan de trabajo y alcance de la interventoría	20 puntos
Oferta económica	20 puntos
Disponibilidad y dedicación del equipo profesional	5 puntos
TOTAL	**100 puntos**

12.1. Experiencia específica del proponente – 30 puntos

Se evaluará la experiencia acreditada en contratos de interventoría relacionados con mantenimiento, restauración, rehabilitación e impermeabilización de fachadas y edificaciones.

Se asignará el mayor puntaje a la propuesta que acredite la experiencia específica más relevante y verificable, teniendo en cuenta el número de contratos, su alcance y su relación con el objeto de la convocatoria.

12.2. Equipo profesional – 25 puntos

Se evaluará la formación, experiencia específica y participación del director de interventoría, residente o profesional de apoyo técnico y profesional de Seguridad y Salud en el Trabajo.

Se otorgará mayor puntaje a los equipos que acrediten experiencia específica en proyectos de características y complejidad similares.

12.3. Metodología y plan de trabajo – 20 puntos

Se evaluará la claridad y pertinencia de la metodología propuesta, los mecanismos de seguimiento, la frecuencia de visitas, los controles de calidad, la gestión de no conformidades, la presentación de informes y el acompañamiento a la Administración.

12.4. Oferta económica – 20 puntos

La evaluación económica tendrá en cuenta el valor mensual de los honorarios, la composición de costos, las dedicaciones profesionales y la integralidad de los servicios ofrecidos.

La propuesta de menor valor que cumpla los requisitos podrá obtener el mayor puntaje, aplicando una metodología proporcional que será utilizada de manera uniforme para todos los oferentes.

12.5. Disponibilidad y dedicación – 5 puntos

Se evaluará la disponibilidad del equipo profesional, la frecuencia de visitas, el tiempo de permanencia en el conjunto y la capacidad de respuesta ante situaciones que requieran atención inmediata.

Parágrafo primero. La Administración y el Consejo de Administración verificarán el cumplimiento de los requisitos y podrán solicitar aclaraciones sobre las propuestas presentadas, sin que ello permita modificar los elementos esenciales de la oferta económica o técnica.

Parágrafo segundo. La calificación obtenida permitirá establecer el orden de elegibilidad y, si así lo determina la copropiedad, conformar una terna de los proponentes mejor calificados para su presentación ante la Asamblea General de Copropietarios o la instancia competente, de acuerdo con las disposiciones legales y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Parágrafo tercero. La selección final y la suscripción del contrato estarán sujetas a las competencias y autorizaciones previstas en la Ley 675 de 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal y las decisiones de los órganos competentes de la copropiedad.

13. OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DEL CONTRATISTA DE OBRA

La interventoría verificará el cumplimiento de las obligaciones del contratista de obra, sin asumirlas ni sustituirlo en su ejecución.

En particular, el contratista de obra será responsable de:

- Ejecutar las actividades de mantenimiento, restauración e impermeabilización de fachadas conforme a las especificaciones y cantidades contratadas.
- Suministrar los materiales, equipos, herramientas y personal requeridos.
- Garantizar la calidad de los materiales y procedimientos constructivos.
- Cumplir las normas de Seguridad y Salud en el Trabajo y los requisitos aplicables a trabajos en alturas.
- Garantizar las afiliaciones y aportes al Sistema de Seguridad Social Integral del personal a su cargo.
- Implementar las medidas de protección de residentes, visitantes, trabajadores, bienes privados y zonas comunes.
- Responder por los daños y afectaciones ocasionados durante la ejecución de las obras.
- Corregir las actividades que presenten defectos o incumplimientos.

- Cumplir las obligaciones contractuales, laborales, técnicas, ambientales y de seguridad que le correspondan.
- Presentación de las hojas de vidas del personal propuesto para aprobación por parte de la interventoría.

La interventoría deberá verificar y advertir sobre el cumplimiento de estas obligaciones, sin que ello exonere al contratista de obra de su responsabilidad.

14. FACULTADES Y LIMITACIONES DEL INTERVENTOR

El interventor tendrá facultad para inspeccionar las actividades, solicitar información, formular observaciones, requerir correcciones, emitir conceptos técnicos y recomendar a la Administración las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento del contrato de obra.

Sin embargo, el interventor no podrá, sin autorización previa y expresa de la instancia competente de la copropiedad:

1. Modificar el objeto, alcance, valor o plazo del contrato de obra.
2. Autorizar actividades adicionales o no previstas que generen costos para la copropiedad.
3. Aprobar mayores cantidades que impliquen modificaciones económicas sin el trámite correspondiente.
4. Autorizar suspensiones, prórrogas o modificaciones contractuales.
5. Ordenar pagos o comprometer recursos de la copropiedad.
6. Suscribir acuerdos o compromisos que obliguen económicamente a la copropiedad.
7. Modificar las especificaciones técnicas o los materiales contractualmente aprobados.

Los conceptos y recomendaciones del interventor deberán ser presentados a la Administración para su análisis y trámite ante la instancia competente.

15. COMITÉS, INFORMES Y ENTREGABLES

El interventor deberá garantizar la trazabilidad de sus actuaciones mediante la elaboración y entrega de los siguientes documentos:

15.1. Informe inicial

Deberá presentarse dentro de los primeros quince (15) días calendario contados a partir del inicio de la interventoría e incluirá:

- Revisión de los documentos técnicos y contractuales.
- Diagnóstico inicial de las áreas objeto de intervención.
- Revisión de la programación de obra.
- Relación del personal y equipos del contratista.
- Verificación de las condiciones iniciales de seguridad y protección.
- Registro fotográfico inicial.
- Identificación de riesgos y aspectos que requieran especial seguimiento.

15.2. Informes mensuales

Deberán contener como mínimo:

- Resumen ejecutivo del periodo.
- Actividades ejecutadas y frentes de trabajo intervenidos.
- Avance físico y financiero de las obras.
- Comparación entre programación y ejecución real.
- Verificación de materiales y procedimientos.
- Control de cantidades de obra.
- Relación de observaciones, incumplimientos y no conformidades.
- Seguimiento a las acciones correctivas.
- Registro fotográfico.
- Relación de reuniones y comités.
- Concepto sobre los cortes de obra y pagos presentados.
- Riesgos identificados y recomendaciones.
- Actividades previstas para el siguiente periodo.

15.3. Actas y registros

El interventor deberá elaborar o participar en la elaboración de:

- Acta de inicio.
- Actas de comités técnicos.
- Actas de visita.
- Actas de vecindad, cuando corresponda.
- Actas de recibo parcial.
- Actas de suspensión y reinicio, cuando procedan.
- Acta de recibo final.
- Relación de pendientes y no conformidades.
- Demás documentos requeridos para la adecuada trazabilidad del proyecto.

15.4. Informe final

Al finalizar las obras, el interventor deberá presentar un informe consolidado que contenga:

- Resumen general de la ejecución.
- Balance técnico de las actividades desarrolladas.
- Cantidades contratadas y ejecutadas.
- Balance financiero del contrato.
- Relación de pagos y saldos.
- Relación de modificaciones contractuales, si las hubiere.
- Relación de observaciones y acciones correctivas.
- Registro fotográfico del antes, durante y después de la intervención.
- Estado de las garantías y documentos de calidad entregados por el contratista.
- Relación de pendientes y recomendaciones para la copropiedad.
- Concepto sobre el recibo final de las obras.

16. GARANTÍAS Y PÓLIZAS

El proponente seleccionado deberá constituir, a favor del CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE ET 1 P.H., las garantías que se establezcan en el contrato de interventoría, expedidas por una compañía de seguros legalmente autorizada para operar en Colombia.

Como condiciones de referencia se establecen las siguientes:

Garantía	Valor asegurado	Vigencia
Cumplimiento de las obligaciones contractuales	20 % del valor total del contrato	Plazo contractual y dos (2) meses más
Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales	10 % del valor total del contrato	Plazo contractual y tres (3) años más
Responsabilidad civil profesional	Cobertura mínima de $200.000.000	Plazo contractual y dos (2) meses más

La Administración podrá revisar las condiciones de las garantías y solicitar los ajustes que resulten necesarios de acuerdo con la naturaleza, valor y riesgos del contrato de interventoría.

Las garantías aquí previstas corresponden al contrato de interventoría y no sustituyen las garantías que deberá constituir el contratista de obra.

17. INDEPENDENCIA Y CONFLICTOS DE INTERÉS

El proponente deberá declarar que actúa de manera independiente y que no tiene vínculos, acuerdos o intereses que puedan afectar la objetividad de la interventoría.

En particular, deberá informar cualquier relación comercial, societaria, laboral, familiar o de otra naturaleza con el contratista de obra, sus representantes o sus principales integrantes.

El interventor seleccionado deberá mantener su independencia durante toda la ejecución contractual y comunicar inmediatamente a la Administración cualquier situación que pueda constituir un conflicto de interés.

18. CRONOGRAMA DE LA CONVOCATORIA

El proceso de selección se desarrollará de acuerdo con el siguiente cronograma:

Actividad	Fecha
Publicación de la convocatoria	20/11/2026
Fecha límite para presentación de propuestas	25/11/2026
Evaluación de propuestas	30/11/2026
Entrevistas a proponentes, si se consideran necesarias	4/12/2026
Selección del interventor	7/12/2026
Suscripción y legalización del contrato	9/12/2026
Inicio de la interventoría	Según acta de inicio

Las fechas podrán ser modificadas por la copropiedad, previa comunicación a los interesados por los medios establecidos para la convocatoria.

19. PRESENTACIÓN Y RADICACIÓN DE PROPUESTAS

Las propuestas deberán presentarse en idioma español, debidamente organizadas, foliadas y firmadas por el proponente o representante legal.

Se deberán entregar en [indicar medio físico o electrónico], a través de [indicar dirección física o correo electrónico], hasta la fecha y hora establecidas en el cronograma.

La propuesta deberá contener los documentos jurídicos, técnicos y económicos exigidos en estos términos de referencia.

Las propuestas presentadas después de la fecha y hora de cierre podrán ser rechazadas.

La copropiedad podrá solicitar aclaraciones o documentos complementarios para verificar la información presentada, siempre que ello no implique modificar los aspectos esenciales de la propuesta.

20. CAUSALES DE RECHAZO

Serán causales de rechazo de las propuestas:

1. Presentar la propuesta por fuera del plazo establecido.
2. No acreditar la capacidad jurídica para presentar la oferta y celebrar el contrato.
3. No cumplir los requisitos técnicos mínimos exigidos.
4. No presentar la propuesta económica.
5. Presentar información falsa o documentos adulterados.
6. No acreditar la experiencia mínima requerida.
7. No presentar el personal profesional mínimo exigido.
8. Encontrarse incurso en una situación de conflicto de interés que comprometa la independencia de la interventoría y que no pueda ser subsanada.
9. Presentar condiciones económicas o técnicas que impidan establecer con claridad el alcance y valor del servicio ofrecido.
10. No atender las solicitudes de aclaración dentro del plazo concedido, cuando estas sean necesarias para verificar el cumplimiento de requisitos.

21. PERFECCIONAMIENTO Y LEGALIZACIÓN DEL CONTRATO

Una vez seleccionado el proponente, la copropiedad adelantará las gestiones necesarias para la elaboración y suscripción del contrato de prestación de servicios profesionales de interventoría.

El contrato deberá establecer, como mínimo:

- Objeto y alcance.
- Obligaciones del interventor.
- Plazo de ejecución.

- Valor y forma de pago.
- Equipo profesional y dedicaciones.
- Garantías.
- Responsabilidad de las partes.
- Régimen de modificaciones, suspensiones y terminación.
- Confidencialidad y tratamiento de datos.
- Causales de terminación.
- Mecanismos para la solución de controversias.

El inicio de la prestación del servicio estará sujeto al cumplimiento de los requisitos contractuales y a la suscripción del acta de inicio.

22. TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES

De conformidad con la Ley 1581 de 2012, sus normas reglamentarias y las disposiciones que las modifiquen o complementen, los proponentes autorizan al CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE ET 1 P.H. para recolectar, almacenar, consultar, verificar y tratar los datos personales suministrados con ocasión de esta convocatoria.

La información será utilizada para adelantar las actividades de revisión, evaluación, verificación de requisitos, consulta de referencias, selección y eventual contratación del servicio de interventoría.

Los titulares podrán ejercer sus derechos de consulta, actualización, rectificación y demás derechos previstos en la normativa aplicable, a través de los canales de atención de la copropiedad.

La autorización correspondiente deberá ser diligenciada y suscrita por el proponente o por la persona titular de los datos personales incluidos en la propuesta, según corresponda.

23. CONDICIONES GENERALES DE LA CONVOCATORIA

La presente convocatoria corresponde a un proceso de selección de carácter privado adelantado por el Conjunto Residencial Roble ET 1 P.H., de conformidad con las disposiciones aplicables al régimen de propiedad horizontal, su Reglamento de Propiedad Horizontal y las decisiones de los órganos competentes de la copropiedad.

La presentación de una propuesta no genera obligación automática de contratación para la copropiedad.

El Conjunto Residencial se reserva el derecho de verificar la información suministrada, solicitar aclaraciones, realizar entrevistas, ajustar el cronograma o declarar desierto el proceso cuando las propuestas no satisfagan las necesidades técnicas, económicas o administrativas de la copropiedad, de conformidad con las reglas de esta convocatoria y las decisiones de los órganos competentes.

La decisión de selección deberá atender los criterios establecidos en estos términos de referencia y las competencias previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

24. CONTACTO E INFORMACIÓN

Para efectos de la presente convocatoria, los interesados podrán comunicarse con la Administración del Conjunto Residencial Roble ET 1 P.H. a través de los siguientes canales:

Razón social: Conjunto Residencial Roble ET 1 P.H.
NIT: 901.030.201-0
Dirección: Carrera 14A No. 9-03 Sur, Mosquera, Cundinamarca.
Correo electrónico: admonrobleph@gmail.com
Teléfono: 310 330 7705
Página web: http://roblehaciendaalcala.com
Google Maps: https://goo.gl/maps/EqqGxmMoJQdYBftf8

Atentamente,
ADMINISTRACIÓN CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE ET 1 P.H.

ANEXO 1. AUTORIZACIÓN PARA EL TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES

Yo, _____, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. _____, actuando en nombre propio o en calidad de representante legal de _____, autorizo de manera libre, previa, expresa e informada al CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE ET 1 P.H. para recolectar, almacenar, consultar, verificar y tratar los datos personales suministrados con ocasión de la convocatoria privada para la selección de la interventoría técnica, administrativa, financiera y jurídica de las obras de mantenimiento, restauración e impermeabilización general de fachadas.

La información será utilizada para:

1. Verificar la identidad, capacidad jurídica y experiencia del proponente.
2. Consultar y validar la información suministrada en la propuesta.
3. Verificar referencias comerciales y laborales.
4. Validar la formación académica y las certificaciones profesionales del equipo propuesto.
5. Adelantar las actividades propias de evaluación, selección y contratación.
6. Gestionar las obligaciones derivadas de la etapa precontractual, contractual y poscontractual, cuando corresponda.

Declaro que conozco los derechos que me asisten como titular de los datos personales, entre ellos conocer, actualizar, rectificar y solicitar la supresión de la información, en los términos previstos en la normativa vigente.

Así mismo, manifiesto que la información suministrada es veraz, completa y verificable.

Lugar y fecha: _____

Nombre: _____

Documento de identidad: _____

Firma: _____