

TÉRMINOS DE REFERENCIA

Objeto: **MANTENIMIENTO INTEGRAL DE FACHADAS Y CUBIERTAS DE ACUERDO CON LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.**

RESUMEN DE LA CONVOCATORIA

1. OBJETO

Contratar la ejecución del mantenimiento integral de las fachadas del CONJUNTO RESIDENCIAL LOS GIRASOLES P.H., construido con sistema híbrido, con estructura principal en sistema industrializado tipo Contrecho en concreto con partes de fachada en concreto estampado y pintado, complementado con fachadas en ladrillo prensado estructural a la vista tipo Santafé, cuenta también con pasamanos y carpintería metálicos en lámina C.R., garantizando la integridad estética, funcional y estructural de las fachadas.

2. ALCANCE DE LOS TRABAJOS

El contratista deberá ejecutar como mínimo las siguientes actividades:

- Lavado de fachadas con hidrolavadora y desengrasante de ph neutro.
- Reparación de grietas y resanes con mortero polimérico SikaTop 122.
- Reposición de partes sueltas o faltantes en fachadas.
- Remoción de grafitis en ladrillo y pañete.
- Aplicación de imprimante acrílico (Imprimax).
- Pintura de muros en concreto con Koraza Doble Vida 10 Años.
- Reposición de piezas de ladrillo averiadas.
- Emboquillado e hidrofugado de ladrillos.
- Pintura de carpintería metálica y pasamanos en esmalte sintético 3 en 1.
- Mantenimiento de canales y flanches en lámina Cold Rolled calibre 20, sellado e impermeabilización.
- Mantenimiento del sellado perimetral de ventanería.
- Limpieza final de vidrios y elementos metálicos.
- Mantenimiento, sellado, reposición de partes y ajuste de cubiertas en Canaleta 90 de asbesto-cemento.
- Encapsulado de cubiertas con producto elastomérico especializado.

3. NORMAS TÉCNICAS Y LEGALES APLICABLES

El contratista deberá cumplir las siguientes normas:

- NTC 4321, NTC 5206, NTC 1335, NTC 5557, NTC 3997.
- NSR-10 Títulos A y F.
- Resolución 1409 de 2012 (Trabajo Seguro en Alturas).
- Decreto 1072 de 2015 (SG-SST).
- Ley 1562 de 2012 (Riesgos Laborales).
- Ley 1968 de 2019 (Anti asbesto)
- Decreto 1076 de 2015 (Normas Ambientales).

4. REQUISITOS DEL CONTRATISTA

- Experiencia: mínimo tres (3) contratos en mantenimiento de fachadas o similares.
- Capacidad financiera: Razón corriente ≥ 1.2 , Endeudamiento $\leq 70\%$, Capital de trabajo positivo.



- Personal mínimo: Director técnico, residente de obra, profesional HSEQ 100% dedicado, y cinco operarios certificados en trabajo en alturas.
- Equipos: andamios certificados, líneas de vida, equipos de pintura, limpieza y seguridad.

5. CONDICIONES DE EJECUCIÓN

- Plazo: 90 días calendario.
- Garantías: cumplimiento (20%), calidad del servicio (30%, 1 año), Buen Manejo de Anticipo (100% del anticipo, 6 meses), Salarios y Prestaciones Sociales del personal (20%, 3 años), Estabilidad de Obra (30%, 2 años).
- Forma de pago: según avance certificado por la interventoría o supervisor.
- El contratista deberá presentar plan HSEQ, plan de manejo de residuos y plan de trabajo seguro en alturas.

6. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

- Cumplir normas técnicas, de seguridad y ambientales.
- Garantizar durabilidad y calidad de las reparaciones.
- Proteger bienes comunales y privados durante la ejecución.
- Reponer elementos afectados durante la obra.
- Mantener señalización, orden y limpieza en las áreas intervenidas.

7. SUPERVISIÓN E INTERVENTORÍA

La copropiedad designará un supervisor o interventor encargado de verificar la correcta ejecución técnica y administrativa del contrato.

8. MODALIDAD DE CONTRATACIÓN

Invitación Privada dirigida a oferentes con experiencia comprobada en mantenimiento integral de fachadas en edificaciones de propiedad horizontal en Bogotá D.C.

G. CONTRATO A ADJUDICAR

La copropiedad otorgará al oferente seleccionado un contrato de Obra Civil a precios y plazo fijos sin fórmula de reajuste.

INVITACIÓN

Cada Proponente debe examinar cuidadosamente el presente documento, si tiene alguna duda, en cuanto al significado o algún aspecto de la información aquí contenida, debe dirigirse inmediatamente y por escrito al correo de la administración de *EL CONJUNTO RESIDENCIAL LOS GIRASOLES PH*, y obtener la aclaración al respecto, antes de presentar su propuesta. En caso de no hacerlo se entenderá que no existen dudas y que acepta totalmente las condiciones. Los proponentes deberán dirigir su correspondencia conjuntogirasoless2023@gmail.com



EL PROPONENTE

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES DEL PROCESO DE COTIZACION

ACTIVIDAD	FECHA	LUGAR
Aviso y Publicación de la convocatoria	Marzo 28 de 2026	Envío por Correo electrónico, publicación revista propiedad Horizontal y cartelera.
Visita de obra	Lunes 6 de Abril de 2026 9:00 A.M.	CONJUNTO RESIDENCIAL LOS GIRASOLES CALLE 73 A BIS A No. 69H-13 CEL. 3124907434
Recepción de propuestas	Viernes 10 de Abril de 2026	Conjuntogirasoles@gmail.com
Estudio de ofertas	Miércoles 15 de abril de 2026	Administración / Consejo de Administración
Entrevistas oferentes preseleccionados	Viernes 17 de abril de 2026	Administración / consejo de administración
Selección oferentes	Martes 21 de abril 2023	Administración / consejo de administración

Agradecemos su interés y participación en el proceso.

ADMINISTRACION
Jacqueline R. Suarez
Representante Legal

