

TERMINOS DE REFERENCIA

Plan de evaluación e intervención del estado de la piscina del edificio Gallery Lagartos, que incluye: Ensayos Destructivos y No Destructivos, diagnóstico, análisis de patologías, formulación de alternativas de intervención, diseño detallado de la solución, elaboración de especificaciones técnicas de obra, acompañamiento en el proceso de selección de ofertas e interventoría
EDIFICIO GALLERY LAGARTOS P.H

BOGOTÁ D.C
JUNIO DE 2026

INFORMACION GENERAL

CONSIDERACIONES

El proponente deberá examinar cuidadosamente el presente pliego de condiciones, el cual constituye un documento vinculante y de obligatorio cumplimiento.

En caso de identificar discrepancias, observaciones o consideraciones técnicas o legales adicionales que deban ser incluidas, se solicita que estas sean presentadas durante el proceso de contratación, con el fin de que puedan ser evaluadas oportunamente y, de ser procedente, puestas en conocimiento de los demás oferentes, garantizando así la igualdad de condiciones en la presentación de las ofertas.

OBJETO Y ESTRATEGIA

El EDIFICIO GALLERY LAGARTOS P.H. está interesado en recibir ofertas para contratar la consultoría requerida para desarrollar el Plan de evaluación e intervención del estado de la piscina del edificio Gallery Lagartos, que incluye: Ensayos Destructivos y No Destructivos, diagnóstico, análisis de patologías, formulación de alternativas de intervención, diseño detallado de la solución, elaboración de especificaciones técnicas de obra, acompañamiento en el proceso de selección de ofertas e interventoría, con el propósito de recuperar las condiciones de operación segura de la piscina del edificio.

El alcance de los servicios deberá ejecutarse de conformidad con las especificaciones técnicas y constructivas descritas en el presente pliego de condiciones, las cuales deberán ser consideradas para el adecuado desarrollo de las actividades y de las obras que se deriven de la consultoría contratada.



DOCUEMTNOS PREVIOS Y ANTECEDENTES

El Conjunto Residencial GALLERY LAGARTOS P.H. corresponde a una edificación con aproximadamente 10 años de construida, cuya administración tiene como objetivo mantener la totalidad de su infraestructura en condiciones óptimas de operación, seguridad y conservación.

En el enlace de descarga dispuesto para este proceso se encuentran disponibles los documentos asociados a la construcción del proyecto, incluyendo planos, memorias y demás información técnica que podrá ser consultada por los oferentes con el fin de contar con el antecedente documental necesario para la elaboración de sus propuestas. En caso de requerirse documentación adicional, esta deberá ser solicitada oportunamente durante el proceso.

Adicionalmente, el conjunto ha venido ejecutando mantenimientos rutinarios y actividades preventivas orientadas a preservar la infraestructura y extender su vida útil.

Particularmente, la piscina fue objeto de una intervención mayor realizada en XXX. Durante dicha intervención se ejecutaron actividades de impermeabilización del vaso y se realizó el retiro de un muro en mampostería que había sido construido por la constructora sobre el costado oriental con el propósito de reducir el volumen original del vaso.

Este elemento fue retirado debido al desarrollo de una fisura longitudinal que representaba un potencial riesgo estructural y sanitario para la operación de la piscina. Como parte del proceso, se incluyó una verificación estructural desarrollada por PR

Ingenieros S.A.S., compañía que avaló técnicamente la alternativa consistente en retornar el vaso a su geometría original licenciada, conforme al informe técnico y sus anexos.

Recientemente, se identificó un posible problema de mayor alcance en la estructura, situación que está siendo atendida de manera preventiva y oportuna por parte de la administración. Esta condición constituye la principal motivación y origen del presente proceso de contratación, cuyo objetivo es contar con un diagnóstico técnico integral con su correspondiente plan de acción, que permita identificar las causas, evaluar los riesgos y definir las medidas de intervención requeridas y evaluadas con criterios técnicos y económicos para garantizar la operación segura y sostenible de la infraestructura.

GENERALIDADES PROCESO CONTRACTUAL Y METODOLOGIA DE CONTRATACIÓN

Con el fin de contar con una evaluación precisa y mantener flexibilidad durante el desarrollo del proceso, se propone adelantar la contratación bajo la modalidad de precios unitarios, adjunto minuta de contrato.

Las cantidades incluidas corresponden a valores de referencia estimados de manera conservadora y con margen suficiente para atender los posibles escenarios identificados durante el desarrollo del proyecto.

No obstante, dichas cantidades podrán ser limitadas, ajustadas o incluso no ejecutadas, de acuerdo con los resultados obtenidos en cada una de las etapas del proceso y las necesidades reales identificadas durante el avance de cada etapa.

En este sentido, será responsabilidad del oferente revisar y validar las cantidades presentadas. En caso de considerar necesario realizar ajustes, deberá indicarlo expresamente previa presentación de su propuesta, sustentando técnicamente las modificaciones planteadas con el único fin de modificar los pelegos para todos los oferentes. En ausencia de observaciones o comentarios por parte del oferente durante el proceso de presentación de ofertas, se entenderá que las cantidades estimadas son adecuadas y suficientes para ejecutar el alcance definido en el presente proceso, nos se considera poder ampliar el alcance del proceso durante la ejecución.

Esta condición deberá ser aceptada y manifestada explícitamente dentro del plan de acción que el proveedor presente como parte de la evaluación y participación en el presente proceso de contratación.

Ensayos y reparación

La hipótesis general del proceso de ensayos parte del principio de minimizar cualquier

afectación sobre la estructura existente de la piscina, con el objetivo de evitar un deterioro adicional de la infraestructura durante el desarrollo de las actividades de diagnóstico.

En consecuencia, deberá darse prioridad a metodologías de evaluación que permitan determinar indirectamente el estado real de la estructura de la piscina mediante correlación o ensayos no destructivos o de mínima intervención, limitando al máximo las actividades que comprometan la integridad física del elemento evaluado.

No obstante, en aquellos casos en los que se requieran intervenciones puntuales para la ejecución de ensayos destructivos o inspecciones invasivas, los ítems correspondientes deberán incluir expresamente las actividades de reparación y restitución.

El proveedor deberá dejar claramente establecido en su propuesta que cualquier afectación generada sobre la estructura como consecuencia de las actividades desarrolladas dentro del presente proceso será reparada bajo su responsabilidad, garantizando condiciones iguales o superiores a las existentes previamente y manteniendo la integridad, funcionalidad y vida útil de la infraestructura intervenida.

Ensayos No Destructivos

Descripción del ensayo	Cantidad
Carbonatación en placa de piscina desde nivel inferior: ensayo orientado a evaluar la profundidad de penetración del dióxido de carbono (CO ₂) en el hormigón, con el fin de determinar el estado de durabilidad del elemento estructural y estimar el riesgo potencial de corrosión del acero de refuerzo asociado a la pérdida de alcalinidad del concreto.	10
Ferroskan para placa de piscina desde nivel inferior: ensayo basado en inducción electromagnética orientado a identificar y evaluar la cuantía, ubicación, separación y diámetro del acero de refuerzo longitudinal y transversal. El objetivo del ensayo será verificar si la disposición y cantidad de acero instalada corresponde con lo definido en los planos de construcción y demás documentos técnicos del proyecto, permitiendo evaluar el nivel de conformidad entre la condición construida y el diseño original.	6
Carbonatación en placa tipo desde nivel inferior: ensayo orientado a evaluar la profundidad de penetración del dióxido de carbono (CO ₂) en el hormigón,	4

con el fin de determinar el estado de durabilidad del elemento estructural y estimar el riesgo potencial de corrosión del acero de refuerzo asociado a la pérdida de alcalinidad del concreto.	
Ferroskan mínimo 1 m2 para placa de tipo desde nivel inferior: ensayo basado en inducción electromagnética orientado a identificar y evaluar la cuantía, ubicación, separación y diámetro del acero de refuerzo longitudinal y transversal. El objetivo del ensayo será verificar si la disposición y cantidad de acero instalada corresponde con lo definido en los planos de construcción y demás documentos técnicos del proyecto, permitiendo evaluar el nivel de conformidad entre la condición construida y el diseño original.	4
Ensayo esclerométrico – NTC 3692:2018: ensayo no destructivo orientado a estimar la resistencia superficial del concreto mediante el uso de esclerómetro, permitiendo obtener una evaluación preliminar de la uniformidad y condición del material sin generar afectación sobre el elemento estructural y correlacionarlo estadísticamente con el área tipo donde se realizará la muestra destructiva La ejecución incluye, toma de datos, procesamiento e interpretación de resultados deberán realizarse conforme a los lineamientos establecidos en la NTC 3692:2018, o la norma que la sustituya o complementa al momento de la intervención.	50 puntos

Ensayos Destructivos

Descripción del ensayo	Cantidad
Extracción de probeta de barra corrugada < 1 1/4" en placa de piscina desde nivel inferior: actividad destinada a obtener una muestra representativa del acero de refuerzo instalado con el fin de realizar su caracterización, verificación dimensional y demás análisis que resulten aplicables. La actividad deberá ejecutarse mediante procedimientos controlados que minimicen la afectación sobre la estructura existente. El alcance incluye la extracción, manejo de la muestra, así como la reparación integral del área	6

intervenida mediante la aplicación de mortero epóxico de reparación o sistema equivalente aprobado, garantizando la recuperación de las condiciones de integridad, durabilidad y desempeño del elemento estructural intervenido.	
Ensayos completos en barras corrugadas < 1 1/4": realización de ensayos de laboratorio sobre muestras de acero de refuerzo con el fin de verificar sus propiedades físicas y mecánicas, incluyendo como mínimo: determinación de masa por unidad de longitud, evaluación geométrica, resistencia a la tracción, límite de fluencia y porcentaje de alargamiento. Los ensayos deberán ejecutarse conforme a las metodologías y criterios establecidos en las normas NTC 2:2024, NTC 2289:2020 y NTC 3353:2024, o aquellas que las sustituyan o complementen al momento de la ejecución. El objetivo será validar la conformidad del acero instalado frente a los requisitos normativos aplicables y evaluar su correspondencia con las especificaciones del diseño estructural original.	2
Selección del lugar, extracción y corte de núcleos de concreto para placa tipo: actividad orientada a definir técnicamente los puntos de muestreo y realizar la extracción controlada de núcleos representativos del elemento estructural para su posterior evaluación y caracterización. La selección de los puntos de extracción deberá realizarse minimizando la afectación sobre la integridad estructural y garantizando la representatividad de la muestra respecto de las condiciones del elemento evaluado. La extracción, manejo, identificación y corte de los núcleos deberán ejecutarse conforme a los lineamientos establecidos en la NTC 3658:2018, o la norma que la sustituya o complemente, asegurando la calidad de las muestras para los ensayos posteriores.	2
Ensayo de compresión de núcleos – NTC 673:2021: ensayo orientado a determinar la resistencia a la compresión del concreto mediante la evaluación de núcleos previamente extraídos del elemento estructural. El objetivo del ensayo será establecer las propiedades mecánicas reales del concreto existente, validar su desempeño frente a las especificaciones de diseño y aportar información para el diagnóstico del estado estructural del	6

elemento evaluado. Se deberá incluir la preparación de las muestras, acondicionamiento, ejecución del ensayo y análisis de resultados deberán realizarse conforme a los lineamientos establecidos en la NTC 673:2021, o la norma que la sustituya o complemente al momento de la ejecución.	
Ensayo de ultrasonido – NTC 4325:2025: ensayo no destructivo orientado a evaluar la calidad, homogeneidad e integridad interna del concreto mediante la medición de la velocidad de propagación de ondas ultrasónicas a través del elemento estructural. El objetivo del ensayo será identificar posibles discontinuidades, vacíos, fisuras internas, segregaciones o variaciones en las propiedades del material, así como complementar la evaluación del estado estructural y la caracterización del concreto existente. La definición de puntos de medición, ejecución del ensayo, procesamiento e interpretación de resultados deberán realizarse conforme a los lineamientos establecidos en la NTC 4325:2025, o la norma que la sustituya o complemente al momento de la intervención.	2

Diagnóstico y análisis de patologías

El proponente deberá analizar integralmente toda la información recopilada durante el proceso de inspección, levantamiento de información, revisión documental y ejecución de ensayos, con el fin de elaborar un diagnóstico técnico del estado real de la piscina y de su estructura asociada.

El diagnóstico deberá identificar y documentar las condiciones actuales de la infraestructura, incluyendo el análisis de patologías existentes, causas probables, nivel de afectación, riesgos asociados, proyección de deterioro y cualquier otra información que resulte relevante para la toma de decisiones.

Se espera que el documento incluya adicionalmente análisis cuantitativos y cualitativos de los resultados obtenidos, incorporando comparaciones con criterios normativos, análisis estadísticos, correlaciones entre ensayos, interpretación de tendencias y cualquier otra metodología técnica que permita establecer con mayor precisión la condición real de la estructura.

El informe deberá consolidar y presentar de manera clara los hallazgos, conclusiones y nivel de confianza de los resultados obtenidos, soportando técnicamente el estado actual de la piscina y sirviendo como base para la definición de alternativas de intervención.

Como parte del alcance del proceso, el consultor deberá elaborar y entregar un informe técnico detallado que consolide la metodología aplicada, los resultados obtenidos, el análisis realizado, las conclusiones y las recomendaciones derivadas del diagnóstico.

Adicionalmente, deberá realizar una presentación presencial ante la administración y/o copropiedad del edificio, con el objetivo de exponer los hallazgos, explicar el diagnóstico realizado, presentar las conclusiones y resolver las inquietudes que puedan surgir.

Para esta actividad, la copropiedad se reserva el derecho de invitar o contar con el acompañamiento de expertos, asesores o terceros especializados que revisen y evalúen la información proporcionada, formulen observaciones técnicas y participen en el proceso de validación de los resultados presentados por el consultor.

Formulación de alternativas de intervención (Opcional)

En caso de que, como resultado del diagnóstico, se identifiquen condiciones que puedan comprometer la estabilidad estructural de la piscina, su funcionalidad o la seguridad de los usuarios, el consultor deberá formular alternativas de intervención orientadas a mitigar los riesgos identificados y recuperar las condiciones adecuadas de operación.

No obstante, este ítem se considera opcional, dado que existe la posibilidad de que, una vez finalizado el diagnóstico, se concluya que la estructura presenta condiciones aceptables de estabilidad y seguridad, caso en el cual no será necesario desarrollar propuestas de intervención.

Las alternativas planteadas, mínimo 2, podrán ser varias a nivel conceptual y deberán sustentarse mediante un análisis técnico–económico integral, considerando como mínimo:

- La tipología y causas de las patologías identificadas.
- El nivel de incidencia de cada patología sobre el desempeño y seguridad estructural.
- El impacto esperado de cada alternativa sobre la mitigación del deterioro.
- La complejidad constructiva y condiciones de implementación.
- El costo estimado de ejecución y su relación costo–beneficio.
- La durabilidad y sostenibilidad de la solución propuesta, así como el riesgo remanente, luego de la intervención que la copropiedad asumirá.

El objetivo será identificar, recomendar y seleccionar una alternativa que permita atender el mayor número de patologías relevantes y reducir el riesgo global de la infraestructura, optimizando los recursos disponibles y garantizando condiciones adecuadas de seguridad, desempeño y vida útil para la estructura.

Como parte del alcance del proceso, el consultor deberá elaborar y entregar un informe técnico detallado que consolide la metodología aplicada, los resultados obtenidos, el análisis realizado, las conclusiones y las recomendaciones derivadas del diagnóstico.

Adicionalmente, deberá realizar una presentación presencial ante la administración y/o copropiedad del edificio, con el objetivo de exponer los hallazgos, explicar el diagnóstico realizado, presentar las conclusiones y resolver las inquietudes que puedan surgir.

Para esta actividad, la copropiedad se reserva el derecho de invitar o contar con el acompañamiento de expertos, asesores o terceros especializados que revisen y evalúen la información proporcionada, formulen observaciones técnicas y participen en el proceso de validación de los resultados presentados por el consultor.

Diseño detallado de la solución y elaboración de especificaciones técnicas de obra (Opcional)

La alternativa de intervención seleccionada deberá desarrollarse hasta un nivel de ingeniería de detalle y ejecución, de forma que permita avanzar posteriormente con la implementación de la solución definida mediante proceso de selección, que el consultor estará acompañando.

En caso de que resulte técnica, económica y constructivamente conveniente, el desarrollo e implementación de la solución podrá estructurarse por fases, siempre que se garantice la funcionalidad integral de la intervención y se justifique técnicamente la secuencia propuesta.

Como resultado de esta etapa, el consultor deberá entregar como mínimo:

- Diseño detallado de la solución seleccionada.
- Especificaciones técnicas y constructivas para contratación.
- Cronograma general de ejecución.
- Memorias de cálculo y soportes técnicos aplicables.
- Presupuesto con cantidades de obra a precios actualizados de mercado.
- Control de calidad de las obras

La documentación entregada deberá estructurarse de manera que con flexibilidad en el desarrollo de la obra promueva la pluralidad de oferentes y de claridad sobre el alcance de las obras, evitando siempre restricciones innecesarias, y permitiendo procesos competitivos en igualdad de condiciones.

Adicionalmente, deberán definirse de manera clara los mecanismos de evaluación y selección que se recomiendan para el proceso de contratación posterior, incluyendo criterios técnicos, económicos, de experiencia y de capacidad de ejecución.

Finalmente, el consultor deberá recomendar contratistas que, por su experiencia, especialidad o trayectoria, puedan resultar idóneos para ejecutar la intervención; sin embargo, dichas recomendaciones no deberán limitar la participación de otros proponentes que acrediten condiciones equivalentes.

Acompañamiento en el proceso de selección de ofertas (Opcional)

El consultor deberá brindar acompañamiento técnico durante el proceso de selección del contratista encargado de ejecutar la solución definida.

El acompañamiento deberá enfocarse en apoyar a la copropiedad en la identificación del proveedor más idóneo para el desarrollo del proyecto, considerando como mínimo los siguientes aspectos:

- Experiencia específica reciente de la compañía en proyectos similares en alcance, complejidad y tipo de intervención.
- Experiencia y perfil del personal clave propuesto para la ejecución.
- Capacidad técnica, operativa y administrativa del oferente.
- Calidad y viabilidad del plan de intervención presentado.
- Metodología constructiva propuesta y controles de calidad asociados.
- Gestión de cronograma, recursos y continuidad operativa.
- Aspectos de seguridad y salud en el trabajo.

Adicionalmente, el consultor deberá realizar una revisión rigurosa de las propuestas técnicas con el fin de verificar que el contratista seleccionado cuente con una metodología adecuada para ejecutar el proyecto bajo criterios de calidad, seguridad y cumplimiento normativo.

Como parte de esta etapa, deberán definirse claramente los criterios de aceptación y rechazo de las actividades constructivas, incluyendo controles, tolerancias y mecanismos de actuación frente a desviaciones o fallas que puedan presentarse durante la ejecución.

Finalmente, junto con la copropiedad, se deberán identificar y valorar los riesgos asociados a las intervenciones propuestas, estableciendo el nivel de exposición aceptable y definiendo las medidas de mitigación correspondientes, incluyendo recomendaciones sobre pólizas, garantías, controles contractuales y demás mecanismos que permitan gestionar adecuadamente los riesgos durante la ejecución del proyecto.

Interventoría técnica de obras (opcional)

Para este caso la interventoría de obras es un proceso netamente técnico que se aplica al seguimiento de un contrato de obra. Sus funciones principales incluyen:

- Control de calidad: Verificar que los materiales y procesos constructivos cumplan con las especificaciones técnicas.
- Cumplimiento normativo: Asegurar que la obra se ajuste a las normativas legales, urbanísticas y ambientales aplicables.
- Prevención de riesgos: Identificar desviaciones a tiempo, evitando sobre costos, retrasos y problemas legales.
- Transparencia en la ejecución: Supervisar el uso de los recursos, promoviendo la correcta inversión del presupuesto. Haciendo la verificación de mediciones y firmado las actas para determinar los pagos o actas de corte
- Seguridad: Mantener un ambiente seguro en el sitio de la obra, evitando accidentes y asegurando el cumplimiento de las normas de seguridad.

PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

La presentación de la propuesta deberá realizarse de manera digital al correo electrónico definido para tal fin, dentro de la fecha y hora establecidas en el cronograma del proceso. Las propuestas entregadas por fuera del plazo de recepción establecido no serán consideradas ni evaluadas dentro del proceso de selección.

documentación requerida

La documentación que deberá adjuntarse como parte de la oferta será la siguiente:

1. Presentación corporativa de la empresa firmada por el representante legal, incluyendo descripción de la organización, estructura operativa y organigrama. Se deberá incluir el RUT.
Cuando el representante legal de la sociedad se halle limitado en sus facultades para contratar y comprometer a la sociedad, deberá acreditar, mediante extracto o copia del Acta aprobada de la Junta de Socios, que ha sido facultado para presentar propuesta y firmar el contrato hasta por el valor total del mismo, en caso de adjudicársele el proceso de selección. En todo caso este documento, debe cumplir los requisitos señalados en el artículo 189 del Código de Comercio.
2. Certificado de existencia y representación legal o certificado de Cámara de Comercio vigente.
3. Certificación expedida por la compañía aseguradora o documento equivalente que evidencie ausencia de reclamaciones o siniestros asociados a pólizas de seguros vinculadas con obras o contratos ejecutados durante los últimos diez (10) años.
4. Certificado vigente del COPNIA del profesional líder del proceso, quien actuará como responsable técnico de la propuesta y del eventual contrato.
5. Relación de experiencia y soportes en servicios de consultoría especializada en

patología estructural (únicamente este componente), ejecutados entre el 1 de enero de 2024 y la fecha de presentación de la oferta, indicando como mínimo: alcance del servicio, valor, fecha de ejecución, cliente y datos de contacto para validación cuando aplique. En caso de que los contratos presentados incluyan actividades adicionales, deberá entregarse el desglose del alcance que permita identificar y cuantificar específicamente las actividades relacionadas con consultoría en patología estructural.

Se dará mayor calificación a las propuestas que tengan experiencia específica en piscinas elevadas o establecidas en losas intermedias.

6. Cartas de recomendación verificables emitidas por clientes para trabajos ejecutados desde el 1 de enero de 2024.
7. Autorización para tratamiento y manejo de datos personales debidamente firmada.
8. Anexo 1 – Presupuesto diligenciado en su totalidad conforme al formato suministrado.

La copropiedad podrá solicitar documentación adicional, aclaraciones o soportes complementarios durante el proceso de evaluación, con el fin de validar la capacidad técnica, administrativa, financiera y la experiencia específica de los oferentes.

Evaluación de propuestas

La evaluación hará por calificación según puntaje asignado así:

Criterio	Ponderación de la evaluación
Experiencia específica Se evaluará la experiencia específica del oferente en servicios de consultoría en patología estructural, considerando exclusivamente contratos cuyo alcance corresponda directamente a este tipo de actividades, se puede incluir el valor de ensayos. Para efectos de la evaluación, se sumarán los valores de los contratos ejecutados entre el 1 de enero de 2024 y la fecha de presentación de la oferta. En aquellos contratos que incluyan otros componentes o alcances adicionales, únicamente será considerado el valor asociado al componente de consultoría en patología, para lo cual el oferente deberá presentar el respectivo desglose y soporte que permita su validación. Los valores que no puedan ser segregados o soportados serán descartados de la evaluación. El puntaje será asignado de manera proporcional tomando como referencia el universo de propuestas recibidas y considerando el valor acumulado contratado en costo directo para servicios de consultoría en patología.	40%

La metodología de asignación de puntaje deberá garantizar criterios objetivos, verificables y condiciones de igualdad entre los oferentes. Se dará mayor calificación a las propuestas que tengan experiencia específica en piscinas elevadas o establecidas en losas intermedias.	
Cartas de recomendación, 2% por cada carta entregada y verificada hasta máximo 10%	10%
Presupuesto, dando mayor puntaje al valor mas bajo de costo de propuesta del anexo 1	50%

Causales de descalificación

Serán causales de descalificación de la oferta las siguientes:

1. No presentar la documentación requerida de manera completa dentro del plazo establecido para la recepción de ofertas.
2. Registrar reclamaciones o siniestros asociados a pólizas de seguros derivados de la ejecución de proyectos anteriores, cuando estos evidencien incumplimientos, afectaciones relevantes o riesgos atribuibles al oferente. La copropiedad podrá solicitar soportes y realizar validaciones adicionales para evaluar el alcance e impacto de dichos antecedentes.
3. Que la empresa oferente, su representante legal o el profesional responsable técnico registren sanciones vigentes, inhabilidades, suspensiones o antecedentes derivados de actuaciones ante autoridades administrativas, organismos técnicos, entidades regulatorias o autoridades judiciales que puedan comprometer la idoneidad para ejecutar el objeto contractual.
4. No presentar o no autorizar el tratamiento de datos personales conforme a los formatos y requisitos establecidos para el proceso.
5. Falsedad en la información
6. No asistencia a la vista de obra
7. Inhabilidad en el conjunto.

La copropiedad se reserva el derecho de solicitar aclaraciones y documentación adicional antes de adoptar una decisión definitiva de descalificación.

PÓLIZAS Y/O GARANTÍAS

Los proponentes deberán constituir a favor del CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS P.H., ante una compañía de seguros legalmente constituida las siguientes garantías, expresadas en pesos colombianos:

El CONTRATISTA seleccionado, se obliga a constituir a favor del CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS P.H., dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del contrato, ante una compañía de seguros legalmente constituida las siguientes garantías, expresadas en pesos colombianos:

- a) CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO, por el treinta por ciento (40%) del valor total del contrato, con una vigencia igual a la duración del contrato y cuatro meses (4) meses más.
- b) PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES LABORALES, del personal que EL CONTRATISTA haya de utilizar para la ejecución de las obligaciones del contrato, por una cuantía equivalente al diez por ciento (20%) del valor total del contrato, con una vigencia igual a la duración del contrato y (2) años más.
- c) RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL, que se ampare al contratante como asegurado y beneficiario adicional, con una cuantía equivalente al cien por ciento (100%), del valor total del contrato, con vigencia igual a la duración del contrato.

Tales pólizas serán expedidas por cuenta y cargo de EL CONTRATISTA, quién deberá suministrarlas a el CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS P.H., dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la suscripción del contrato. Si estos requisitos no son cumplidos, el CONJUNTO RESIDENCIAL podrá dar por finalizado el contrato sin previo aviso y sin que por éste incurra en algún tipo de indemnización. Las garantías no limitan o condicionan la responsabilidad de EL CONTRATISTA.

DURACIÓN DEL CONTRATO

El tiempo previsto para la ejecución de las obras será de máximo 1 mes contado a partir de la suscripción del acta de iniciación entre EL INTERVENTOR designado/o el CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS P.H. y EL CONTRATISTA, previa aprobación de las garantías pactadas y perfeccionamiento del contrato.

FORMA DE PAGO

- a) Se cancelará al contratista el pago por precios unitarios conforme a avance de actividades, específicamente para la entrega de los resultados en ensayos hasta máximo 50% del valor del contrato

b) El saldo restante, para este caso, el (50%) del valor total del contrato, será cancelado contra presentación de los informes finales de la consultoría registrado previa aprobación de EL COMITE designado y/o el CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS P.H., con el aval de la administración y del comité de obra designado por el consejo de administración. El proponente seleccionado, al momento de la suscripción del contrato, deberá indicar el número de cuenta bancaria activa (a su nombre) en donde se consignarán los pagos. Cuando se realicen contratos con auto retenedores, deberán informar en la factura esta condición a fin de no realizar retención alguna a el CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS P.H., podrá, cuando lo estime conveniente, cancelar mediante cheque con sello restrictivo, girado a nombre de EL CONTRATISTA.

MULTAS Y SANCIONES

En caso de incumplimiento por parte de EL CONTRATISTA de una o varias de las obligaciones emanadas del contrato a suscribirse, el CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS P.H., analizará las causales de incumplimiento y salvo justificación válida, se aplicarán multas sucesivas hasta del uno por ciento (1%) del valor total del contrato sin incluir iva, por cada semana de atraso en la entrega de productos hasta completar cuatro semanas continuas. En caso de compltar las cuatros emanas se dará caducidad al contrato.

Ante la eventualidad de divergencia, desacuerdo que se presenten entre el CONTRATISTA y el CONTRATANTE al momento de recibir la obra, estas serán resueltas ante el Tribunal de Arbitramento de conformidad con lo preceptuado en el Código de Comercio, Los árbitros deberán ser nombrados de común acuerdo por las partes, en caso de desacuerdo los designará la Cámara de Comercio de Bogotá, en todo caso el Tribunal fallará en derecho.

LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO

Dentro de los ocho (8) días siguientes a la finalización y recibo a satisfacción de las obras ejecutadas, se deberá suscribir un Acta de Liquidación Final entre EL CONTRATISTA y el CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS P.H. Para la suscripción del acta de liquidación será requisito indispensable contar con el informe final. En el acta de liquidación se definirán las obras ejecutadas, el nivel de cumplimiento del contrato y las sumas adeudadas por cada una de las partes.

Respecto de los posibles vicios ocultos que pueda presentar la consultoría recibida a satisfacción por EL CONTRATANTE, las partes acuerdan que EL CONTRATISTA saldrá al saneamiento de los mismos en los términos de ley (artículos 2060 y siguientes del código civil).

CESIONES

EL CONTRATISTA no podrá ceder, transferir, o endosar en todo o en parte a ningún título, a persona alguna natural o jurídica, los derechos y deberes producto de esta invitación a presentar oferta, y los que adquiere con el contrato suscrito, a menos que exista autorización expresa y escrita por parte del CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS P.H., el cual podrá reservarse las razones para dar o negar su consentimiento.

RESTRICCIONES: EL CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS P.H., no está obligado a reconocer valor alguno por indemnización, compensación u otro concepto, con ocasión de los gastos e inversiones en que deba incurrir EL CONTRATISTA seleccionado, tales como reparaciones, conservación, vigilancia, protección o cualquier otro concepto. Esta condición será válida durante la etapa precontractual y contractual.

CARÁCTER DE LA INVITACIÓN

El presente proceso de solicitud de oferta es de carácter privado y tiene como único propósito definir unos parámetros generales sobre los cuales deben presentar sus propuestas los oferentes. Todos los gastos en que se incurra para la presentación de la oferta, estarán exclusivamente a cargo del proponente y por ende no habrá lugar a reclamar su reembolso.

En este orden de ideas, la selección de EL CONTRATISTA es potestad exclusiva del CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS P.H., y por ello no estará obligado a explicar a ninguno de los oferentes las razones que se tuvieron en cuenta al momento de la escogencia.

Psoibles interesados

- 1.Caisan Ingeniería SAS, proyectos@caisaningenieria.com Contacto: +57 317 659 8221
- 2.www.dilab.com.co, info@dilab.com.co, +57 301 564 47 54

Cronograma del proceso

- Publicación de apertura de la convocatoria: 30 de junio de 2026
- Visita obligatoria: 10 de julio de 2026
- Recepción de preguntas: del 10 al 16 de julio de 2026
- Entrega de propuestas: 22 de julio de 2026 – 12:00 m.
- Evaluación de propuestas: del 23 al 30 de julio de 2026
- Adjudicación estimada: 6 de agosto de 2026

Comunicación de publicación de propuesta abierta a la comunidad

El Comité de Intervención pone a disposición y conocimiento de la comunidad el **Plan de evaluación e intervención del estado de la piscina del Edificio Gallery Lagartos P.H.**, el cual incluye el desarrollo de las siguientes actividades:

- Ensayos destructivos y no destructivos.
- Diagnóstico y análisis de patologías.
- Formulación de alternativas de intervención.
- Diseño detallado de la solución seleccionada.
- Elaboración de especificaciones técnicas para la ejecución de obra.
- Acompañamiento en el proceso de selección de ofertas.
- Interventoría.

Por lo anterior, convocamos a la comunidad para que conozca el alcance del proceso, realice los comentarios que considere pertinentes y tenga la oportunidad de proponer personas o firmas interesadas en participar.

Se adjuntan los términos de la convocatoria para conocimiento y revisión.

Atentamente,

EDIFICIO GALLERY LAGARTOS P.H.

Visita de obra obligatoria

Se realizará una visita de carácter OBLIGATORIO al sitio de obra, a la cual deberá asistir el proponente interesado, o el Representante Legal de la empresa proponente o en su defecto un delegado de la misma debidamente autorizado por el representante, con el fin de verificar lo pertinente al desarrollo del proyecto.

La visita de obra se efectuará el día xxxxxa las 10.00 am, en EL CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS P.H de la visita se entregará la respectiva certificación expedida por la Oficina de Administración del CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS P.H, o por quien delegue el consejo de administración del mismo, la cual hará parte de los documentos obligatorios que debe contener la propuesta.

Vigencia de la oferta

La oferta deberá tener una vigencia de NOVENTA (90) DÍAS CALENDARIO, contados a partir de la fecha y hora límite de presentación de la propuesta.

VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES

Los proponentes invitados a participar en el presente proceso de selección deberán aportar dentro de su propuesta, los siguientes documentos como requisito mínimo para ser evaluados:

VERIFICACIÓN JURÍDICA

Se efectuará sobre los documentos de contenido jurídico objeto de evaluación señalados en el presente documento, de acuerdo con los criterios establecidos para cada uno de ellos. No tiene ponderación alguna, solamente se determina HABILIDAD JURIDICA.

EL CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS P.H, se reserva el derecho de elegir libremente el oferente sin necesidad de emitir explicación o aclaración alguna a los demás proponentes. ADMINISTRACIÓN - CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS P.H.