



CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL RESERVA DE MAZUREN 1 P.H.
N.I.T. 900.469.017-3 | Carrera 55 No 152B-68, Bogotá D.C.

CONVOCATORIA ABIERTA No. 03-2026

TERMINOS DE REFERENCIA PARA LA SELECCIÓN DE INTERVENTORÍA TÉCNICA, LEGAL, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA Y AMBIENTAL PARA LAS OBRA DE TERMINACION DE IMPERMEABILIZACION DE FACHADAS TORRE 1 Y 2

Contratante:	CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL RESERVA DE MAZUREN 1 PH.
Domicilio del Contratante:	Carrera 55 No 152B-68
Fecha de convocatoria y publicación página web:	21 de septiembre de 2026
Visita a la copropiedad	22 y 23 de septiembre de 10 am a 3 pm
Plazo para presentar Propuesta de Servicios	24 de septiembre de 2026 - 12 m
Entrevista Ofertantes preseleccionados	25 de septiembre de 2026 - 5 pm
Servicio Requerido	Interventoría a contratación de obra
Dirección Presentación sobre cerrado	Carrera 55 No 152B-68 Bogotá.
Dirección de correo electrónico	admonreservasmazuren@gmail.com
Tipo de contrato a suscribir	Civil de Prestación de Servicios.
Tipo de contratista:	Persona natural (x) o Persona jurídica (x)
Plazo del contrato a suscribir	Duración de la obra más 15 días más.
Firma y ejecución del contrato	Lunes 28 de septiembre de 2026.
Lugar de Prestación de Servicios	Bogotá D.C.

Valor del Contrato: A definir con el contratista seleccionado y con base en la propuesta que presente. En este valor, está incluido el IVA y todo impuesto que se cause en desarrollo del contrato a suscribir y los costos del traslado del contratista, desde su domicilio hasta el lugar de la obra.

El valor del presente contrato comprende la totalidad de los costos directos e indirectos necesarios para la adecuada ejecución de los servicios contratados, incluidos, entre otros, honorarios, prestaciones a que haya lugar, herramientas, equipos, transporte, desplazamientos, movilización de personal, viáticos, alojamiento y demás gastos en que deba incurrir el **CONTRATISTA** para trasladarse desde su lugar de residencia o domicilio hasta el lugar de ejecución de los servicios u obra.

En consecuencia, por estos conceptos no habrá lugar a pagos adicionales por parte del **CONTRATANTE**.

Forma de Pago: Se establecerán 3 fases,

a) **ANTICIPO:** Un primer pago equivalente al mismo porcentaje del valor total del contrato otorgado al contratista ejecutor de obra seleccionado, a título de anticipo y previo cumplimiento de los requisitos de ejecución establecidos en el contrato.

b) **PAGOS POR AVANCE DE OBRA:** Pagos equivalentes al noventa por ciento (90%) del valor del contrato suscrito, realizando la aplicación de la amortización del anticipo de honorarios otorgados.

c) **PAGO FINAL Y LIQUIDACIÓN:** El saldo restante equivalente al 10% del valor total del contrato, una vez finalizados los trabajos de impermeabilización, previa presentación del informe final de obra, certificación de recibo a satisfacción por parte de la administración y suscripción del acta de terminación de las actividades de ejecución.

Los pagos estarán sujetos a la acreditación del cumplimiento de las obligaciones contractuales y a la presentación de los documentos que exija la normatividad vigente.

1. OBJETIVO DE LA CONVOCATORIA

EL CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL RESERVA DE MAZUREN 1 P.H., ubicado en la **Carrera 55 No 152B-68 de la ciudad de Bogotá D.C.**, abre la presente convocatoria para contratar la Interventoría técnica, administrativa, financiera, jurídica y ambiental para la obra de **TERMINACION DE IMPERMEABILIZACION DE FACHADAS TORRE 1 Y 2 Y AREAS COMUNES** - durante las etapas de planificación, ejecución y terminación de la misma.

El interventor actuará como representante técnico e institucional de la Copropiedad para realizar el seguimiento, control, supervisión y verificación integral del contrato de ejecución de obras civiles para la terminación de impermeabilización de fachadas de la copropiedad (pre lavado y emboquillado área aproximada de 592.48 m²) cambio de piezas (4.00 m²), una vez se seleccione al Contratista de obra.

2. ALCANCE DETALLADO DE LOS SERVICIOS DE INTERVENTORÍA.

El Interventor ejercerá un control integral continuo sobre la ejecución de la obra, garantizando el estricto cumplimiento de las especificaciones técnicas, presupuestales, legales y de seguridad.

Sus funciones se dividen en cinco ejes principales:

2.1 Control Técnico y Calidad de Obra

- **Supervisión de los trabajos de impermeabilización:** El Interventor deberá realizar seguimiento permanente a todas las actividades relacionadas con la impermeabilización de las torres 1 y 2 y áreas comunes, verificando que los trabajos se ejecuten conforme a los diseños aprobados, las especificaciones técnicas del proyecto, las recomendaciones de los fabricantes de los productos utilizados y las buenas prácticas de ingeniería y construcción. Asimismo, deberá supervisar las labores de preparación de superficies, tratamiento de fisuras, instalación de mantos, sellos, encuentros, remates y demás actividades asociadas al sistema de impermeabilización.
- **Verificación de materiales:** El Interventor verificará que todos los materiales utilizados en la obra correspondan a los especificados en la propuesta aprobada y cumplan con las características técnicas, de calidad y desempeño requeridas para el proyecto. Para tal efecto, podrá solicitar fichas técnicas, certificados de calidad, garantías de fabricante, muestras físicas y cualquier otro soporte que considere necesario para validar la idoneidad de los productos antes de su instalación.
- **Control de Calidad:** El Interventor será responsable de implementar y mantener mecanismos de control de calidad durante toda la ejecución de la obra, verificando que los procedimientos constructivos, materiales, equipos y mano de obra cumplan con las especificaciones técnicas establecidas. Igualmente, deberá supervisar la realización de pruebas, inspecciones y verificaciones requeridas para garantizar la correcta ejecución de los trabajos y dejar constancia de los resultados obtenidos en los informes de interventoría y en la bitácora de obra.

- **Prohibición de cambios de materiales, diseños, especificaciones o cantidades sin autorización escrita del interventor y del Administrador de la copropiedad:** Ningún cambio relacionado con materiales, diseños, especificaciones técnicas, procedimientos constructivos, cantidades de obra, alcance contractual o cronograma de ejecución podrá ser implementado por el contratista sin autorización previa, expresa y por escrito del Interventor y de la Administración.

En caso de que se identifique la necesidad de efectuar alguna modificación, el Interventor deberá presentar un concepto técnico que justifique el cambio propuesto, incluyendo su impacto en costos, calidad, plazo, mantenimiento y garantía de la obra. Solo una vez obtenidas las aprobaciones correspondientes podrá autorizarse su ejecución.

Cualquier modificación ejecutada sin el cumplimiento de este procedimiento podrá ser rechazada por la Copropiedad, sin perjuicio de la obligación del contratista de realizar las correcciones o reposiciones que resulten necesarias a su costa.

- **Control de actividades críticas de la obra:** El Interventor deberá ejercer supervisión directa y presencial durante la ejecución de las actividades consideradas críticas para el desempeño y durabilidad de la obra, incluyendo, entre otras, la preparación de superficies, el tratamiento de fisuras, la instalación del sistema de impermeabilización, las pruebas de estanqueidad, la ejecución de actividades ocultas y el recibo de las obras terminadas. En estas etapas deberá dejar constancia escrita de su aprobación o de las observaciones formuladas antes de autorizar la continuación de los trabajos.
- **Demolición y Preparación:** Supervisar la retirada controlada de acabados existentes, morteros, verificando la adecuada preparación del sustrato de la losa.
- **Tratamiento de Fisuras e Imprimación:** Inspeccionar la apertura, limpieza y sellado de fisuras mediante masilla de poliuretano, así como la aplicación homogénea de la imprimación asfáltica.
- **Impermeabilización:** Verificar el correcto traslado (mínimo 10 cm), adherencia y sellado del manto asfáltico modificado con polímero poliéster de 4 mm de espesor.
- **Pendientes y Desagües:** Garantizar que el alistado de nivelación conserve pendientes mínimas del 2% hacia los sifones y bajantes pluviales para evitar estancamientos.
- **Pruebas de Estanqueidad:** Supervisar obligatoriamente la prueba de inundación durante mínimo 24 horas continuas antes de proceder con la instalación de la capa final de acabado.
- **Acabados:** Inspeccionar la correcta instalación del tablón cerámico de alto tráfico, fraguado, dilataciones perimetrales y zócalos.

2.2 Control Administrativo, Legal y Documental

- **Libro de Bitácora:** Apertura, custodia y diligenciamiento diario del libro de bitácora de obra, registrando novedades, autorizaciones, clima y personal en sitio.

- **Control Contratista:** Verificar el cumplimiento de obligaciones laborales, afiliación continua a Seguridad Social (ARL, EPS, AFP) y normatividad de Trabajo en Alturas (Resolución 4272 de 2021).
- **Comités de Obra:** Liderar los comités semanales de obra con la Administración, el Consejo de Administración y el Contratista de obra, levantando actas oficiales.
- **Seguimiento contractual:** El Interventor deberá realizar el seguimiento permanente al cumplimiento de todas las obligaciones contractuales asumidas por el contratista de obra, verificando que la ejecución se desarrolle conforme a las condiciones técnicas, administrativas, financieras, legales y de plazo establecidas en el contrato, los diseños aprobados, las especificaciones técnicas y los demás documentos que hagan parte integral del proyecto.

Para el cumplimiento de esta obligación, el Interventor deberá:

- Verificar el cumplimiento del cronograma de ejecución y alertar oportunamente sobre retrasos o desviaciones.
- Supervisar el cumplimiento de las obligaciones laborales, de seguridad social, seguridad y salud en el trabajo y demás requisitos legales a cargo del contratista.
- Revisar y validar las actas de avance, cortes de obra, balances y demás documentos contractuales requeridos para la autorización de pagos.
- Llevar control de las comunicaciones, requerimientos, observaciones, instrucciones y compromisos adquiridos por las partes durante la ejecución del proyecto.
- Identificar oportunamente riesgos, incumplimientos o situaciones que puedan afectar el desarrollo de la obra, proponiendo las acciones correctivas correspondientes.
- Informar por escrito a la Administración y al Consejo de Administración cualquier incumplimiento contractual, recomendando las medidas que considere procedentes.
- Verificar que las modificaciones, ajustes o ampliaciones que eventualmente se requieran cuenten con las autorizaciones previas establecidas en los presentes términos de referencia.
- Mantener actualizada la bitácora de obra y los registros documentales que permitan evidenciar el cumplimiento de las obligaciones contractuales durante toda la ejecución del proyecto.
- El seguimiento contractual deberá realizarse de manera continua desde la suscripción del contrato de obra hasta su recibo definitivo y liquidación, dejando evidencia documental de las actuaciones adelantadas y de las recomendaciones emitidas por la interventoría.

2.3 Control Financiero y Presupuestal

- **Actas de Avance y Pagos:** Medir y verificar las cantidades de obra ejecutadas, firmando las actas parciales y de liquidación definitiva para autorización de pago.
- **Amortización y Retenciones:** Controlar la correcta amortización del anticipo concedido al contratista y aplicar las retenciones de garantía estipuladas en el contrato.

2.4 Control Ambiental y Seguridad en el Trabajo (SST)

Supervisar el Plan de Manejo de Residuos de Construcción y Demolición (RCD), garantizando su disposición en sitios autorizados, así como el control de niveles de ruido, polvo, señalización de senderos peatonales y protección de áreas comunes contiguas.

2.5 Facultades del Interventor

Solicitud de correcciones: El Interventor tendrá la facultad de solicitar al contratista de obra la corrección, ajuste, reparación, reposición o reconstrucción de cualquier actividad, procedimiento, elemento o trabajo ejecutado que no cumpla con las especificaciones técnicas, los diseños aprobados, las normas aplicables, los estándares de calidad exigidos o las condiciones establecidas en el contrato.

Las observaciones y correcciones deberán comunicarse por escrito, indicando las acciones requeridas, el plazo para su cumplimiento y los criterios de validación correspondientes. El contratista estará obligado a atender dichas solicitudes dentro de los plazos establecidos por la Interventoría.

Requerimientos al contratista: El Interventor podrá emitir requerimientos técnicos, administrativos, financieros, ambientales o relacionados con seguridad y salud en el trabajo, cuando identifique incumplimientos, desviaciones del cronograma, deficiencias constructivas, falta de documentación o cualquier situación que pueda afectar la correcta ejecución de la obra. Los requerimientos deberán quedar registrados en la bitácora, en actas de obra o mediante comunicación escrita, y deberán contener la descripción de la situación identificada, las acciones correctivas exigidas y el plazo otorgado para su cumplimiento. El contratista deberá responder oportunamente a los requerimientos formulados por la Interventoría e implementar las medidas correctivas que le sean exigidas.

Facultad de ordenar la suspensión de actividades: El Interventor estará facultado para ordenar de manera inmediata la suspensión parcial o total de las actividades de obra cuando evidencie situaciones que puedan comprometer la calidad de los trabajos, la estabilidad o durabilidad de la obra, la seguridad de las personas, la protección de las áreas comunes o la correcta ejecución del sistema de impermeabilización.

Entre otras situaciones, esta facultad podrá ejercerse cuando:

- Se utilicen materiales no aprobados o diferentes a los autorizados.
- Se ejecuten actividades en contravía de las especificaciones técnicas o de los diseños aprobados.
- Existan condiciones que generen riesgos para trabajadores, residentes o terceros.
- Se detecten defectos constructivos que puedan afectar la calidad o vida útil de la obra.
- Se pretenda continuar con actividades que oculten trabajos defectuosos o pendientes de inspección.
- Se incumplan instrucciones técnicas emitidas por la Interventoría.

La orden de suspensión deberá quedar debidamente documentada y ser informada de manera inmediata a la Administración e, indicando las causas que la motivan y las condiciones que deberán cumplirse para autorizar la reanudación de los trabajos.

La suspensión ordenada por la Interventoría por causas atribuibles al contratista no generará costos adicionales ni reconocimiento económico alguno por parte de la Copropiedad.

La presente convocatoria está abierta a todas las personas naturales o jurídicas que consideren contar con todos los requisitos aquí descritos.

PERSONAS NATURALES	PERSONAS JURIDICAS
Carta de presentación	Carta de presentación de la propuesta firmada por el representante legal
Hoja de vida en formato libre.	Certificado de existencia y representación legal (no mayor a 30 días de expedición).
Fotocopia de cedula de ciudadanía ampliada al 150%	Fotocopia de cédula de ciudadanía del representante legal
Copia de los diplomas académicos obtenidos (universitarios, post grados, maestrías, etc) y Copia de la tarjeta profesional	RUT actualizado
2 certificados laborales o de servicios prestados que sustenten como mínimo la experiencia solicitada	Certificación bancaria (El titular de la cuenta debe ser el mismo candidato)
Certificados de antecedentes expedidos por la Procuraduría General de la Nación, Contraloría General de la República y por la Policía Nacional	Autorización de órgano directivo para contratar (si se requiere para participar en la presente convocatoria).
Certificación de afiliación a fondo de pensiones, EPS Salud y ARL.	Documentos que soporten la experiencia específica en servicios relacionados con el objeto de la presente convocatoria.
Certificación bancaria (El titular de la cuenta debe ser el mismo candidato).	Certificado de la implementación del programa SGSST (Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo), expedido por la ARL de la empresa y/o responsable del SGSST
- Copia(s) de la(s) hoja(s) de vida del personal que pretenda involucrar en la ejecución del contrato, en el formato suministrado por la Institución.	- Copia(s) de la(s) hoja(s) de vida del personal que pretenda involucrar en la ejecución del contrato, en el formato suministrado por la Institución.
- Propuesta técnica y económica desglosando los costos.	- Propuesta técnica y económica desglosando los costos.
En la propuesta técnica se debe incluir una breve referencia a la forma y alcance de presentación de los productos finales.	En la propuesta técnica se debe incluir una breve referencia a la forma y alcance de presentación de los productos finales.
La propuesta debe tener máximo 10 páginas y a la misma se anexará documento del plan de trabajo y cronograma que se propone	La propuesta debe tener máximo 10 páginas y a la misma se anexará documento del plan de trabajo y cronograma que se propone

3. DOCUMENTOS QUE DEBEN ANEXAR LAS PERSONAS INTERESADAS EN PARTICIPAR EN LA CONVOCATORIA.

Adicional a los documentos señalados en el recuadro tanto para persona Natural como para representante legal de Persona jurídica, se debe adjuntar:

Documentos Jurídicos:

- Cámara de Comercio.
- RUT.
- Cédula.
- Certificación de Seguridad Social.
- Certificación de pago de aportes expedido por el revisor fiscal de la compañía que representa.
- Antecedentes disciplinarios.
- Antecedentes fiscales.
- Antecedentes judiciales.

Documentos Técnicos

- Hoja de vida.
- COPNIA o matrícula profesional.
- Certificaciones de experiencia.
- Propuesta metodológica.

Adicionalmente, el proponente deberá presentar una declaración escrita mediante la cual certifique la inexistencia de conflictos de interés y su independencia frente a los posibles contratistas de la obra.

Los documentos soporte de la presente convocatoria, deberán ser enviados al correo electrónico admonreservasmazuren@gmail.com, especificando en el asunto del mensaje el servicio requerido al que se postula.

Las personas que se postulen y no cumplan con el envío de la totalidad de los documentos y soportes requeridos dentro del plazo indicado en el recuadro inicial de este documento, SERÁN EXCLUÍDOS del proceso de selección.

4. FORMACIÓN y EXPERIENCIA A ACREDITAR POR PARTE DE LAS PERSONAS INTERESADAS EN PARTICIPAR EN LA CONVOCATORIA.

Los que deseen participar en la presente convocatoria deberán cumplir los requisitos que se listan a lo largo de este documento, específicamente con formación profesional, experiencia, habilidades y competencias, descripción del cargo, obligaciones generales y específicas, como se indican a continuación:

4.1 Formación Profesional y Experiencia

- Profesional en arquitectura, ingeniería civil o afines.
- Postgrado en dirección de proyectos o afines al objeto del contrato.
- Experiencia mínima de 5 años relacionados con supervisión, evaluación y seguimiento en obras de similar naturaleza con entidades del Estado o de la iniciativa privada.
- Experiencia en supervisión o interventoría de proyectos de construcciones resistentes. Acreditarla con mínimo tres (3) contratos similares de interventoría.
- Experiencia en gestión del riesgo.
- Experiencia en proyectos en Propiedad Horizontal.
- Experiencia en construcción en la zona (Preferiblemente).

5. OBLIGACIONES A CUMPLIR POR PARTE DE LAS PERSONAS INTERESADAS EN PARTICIPAR EN LA CONVOCATORIA.

5.1. Obligaciones Generales

- Protección, reserva y confidencialidad efectiva de archivos, programas y demás información obtenida y producida en virtud de la ejecución de su contrato.
- Conocimiento y observancia de los procedimientos y criterios técnicos solicitados.
- Cumplimiento del plan de trabajo que se pacte, incluyendo lo relacionado con el cumplimiento de los compromisos que se establecerán contractualmente, así como

los plazos y criterios para la entrega de productos.

5.2. Obligaciones Específicas:

- Velar por el cumplimiento del contrato en términos de plazos, calidades, cantidades y adecuada ejecución de los recursos del contrato.
- Revisar y verificar los diseños de la obra, ajustes complementación o actualización que realice el constructor de la obra civil según la norma técnica vigente y manifestar sus observaciones, si las hubiere.
- Exigir al constructor de la obra la implementación de las medidas correctivas a que haya lugar, de manera que se cumpla con la vigencia y especificaciones establecidas con la normatividad técnica, las especificaciones generales de construcción y las especificaciones particulares del proyecto.
- Tener conocimiento completo y detallado de la obra sobre la cual se ejercerá interventoría, sus planos y diseños aprobados por el ente competente, el cronograma de ejecución y cualquier otro documento que haga parte del trámite de aprobación de los mismos.
- Programar las visitas que requiera para la adecuada prestación del servicio de interventoría, de manera que esté presente en el lugar de la obra, para la firma del acta de inicio, verificación de avances de obra de acuerdo con el cronograma y recibo de obra.
- Verificar y aprobar la existencia de las condiciones técnicas para iniciar la ejecución del contrato (por ejemplo: planos, diseños, licencias, autorizaciones, estudios, cálculos, especificaciones, etc.).
- Controlar el cumplimiento de la programación de la obra del constructor en los términos de la vigencia establecidos en la propuesta.
- Revisar y aprobar planos, metodología y cronograma del constructor y entregar al **Conjunto Residencial y Comercial Reserva de Mazuren 1 PH.**
- Participar en la reunión inicial con el personal que se designe y efectuar seguimiento a las inquietudes presentadas en la reunión con la comunidad y realizar el seguimiento a la atención y cierre de dichas inquietudes.
- Revisar y aprobar los informes elaborados por el constructor en cumplimiento de las disposiciones emitidas por la autoridad competente.
- Exigir y verificar al constructor que el cumplimiento de las labores ambientales, sociales y de salud ocupacional estén acorde con el marco legal, las exigencias contractuales y los requerimientos y especificaciones definidas en este documento.
- Revisar, verificar y aprobar acta de avance de la obra mensual y presentar el informe mensual.
- Efectuar y entregar balance de obra para verificar el cumplimiento del objeto del contrato de obra, mediante actas, entregar justificación técnica de los balances.
- Atender las reclamaciones, sugerencias y demás solicitudes elevadas por el constructor y/o terceros, resolviendo aquellas que sean de su competencia y dando traslado a las que no sean, adjuntando su concepto al respecto.
- Realizar seguimiento permanente a la calidad de las obras.
- Comunicar al conjunto Multifamiliar los incumplimientos presentados por el constructor de la obra dentro del proceso de ejecución y entrega, si los hubiera.
- Realizar Mínimo dos visitas semanales.
- Hacer Presencia obligatoria en actividades críticas.
- Las demás obligaciones que se señalen en el **Conjunto Residencial y Comercial Reserva de Mazuren 1 PH.**

- Presentar al Consejo de Copropietarios un informe semanal, un informe mensual, y un informe final de la obra. El informe debe contemplar como mínimo, el estado actual de la obra, lo realizado durante la semana, los incidentes si los hubo, y deben venir acompañados con registro fotográfico.
- Facultad para ordenar suspensión de actividades por riesgo de calidad o seguridad
- Prohibición de cambios sin autorización escrita.
- Suscribir las pólizas de acuerdo a lo establecido en el capítulo sexto del presente documento.

6. CRITERIOS GENERALES DE EVALUACIÓN Y CRONOGRAMA DE SELECCION

6.1. EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS

Las propuestas que cumplan la totalidad de los requisitos habilitantes establecidos en la presente convocatoria serán evaluadas por el administrador, interventor y Consejo de Administración y/o por el comité que este designe para tal efecto.

La evaluación tendrá por objeto identificar la propuesta más favorable para la Copropiedad, considerando criterios técnicos, profesionales, metodológicos y económicos.

La asignación de puntajes se realizará sobre un máximo de cien (100) puntos, así:

Criterio			Puntaje Máximo
Experiencia	específica	del	40 puntos
proponente			
Metodología y plan de trabajo			25 puntos
Dedicación y disponibilidad para la obra			15 puntos
Formación académica adicional			10 puntos
Propuesta económica			10 puntos
TOTAL			100 puntos

6.1.1 Experiencia específica del proponente (40 puntos)

Se evaluará la experiencia acreditada en contratos de interventoría, supervisión técnica, gerencia de proyectos o control de obras civiles ejecutadas en edificaciones residenciales, comerciales o institucionales, especialmente aquellas relacionadas con impermeabilización, rehabilitación de fachadas, terrazas, plazoletas, zonas comunes o actividades similares al objeto de la presente convocatoria.

La asignación del puntaje se realizará de la siguiente manera:

- 3 contratos: 15 puntos.
- 4 contratos: 25 puntos.
- 5 contratos: 35 puntos.
- 6 o más contratos: 40 puntos.

Solo se tendrán en cuenta las certificaciones que indiquen claramente el objeto ejecutado,

fecha de ejecución, nombre del contratante y alcance de los trabajos realizados.

6.1.2 Metodología y plan de trabajo (25 puntos)

Se evaluará la calidad, claridad, nivel de detalle y pertinencia de la propuesta metodológica para el desarrollo de la interventoría.

Se tendrá en cuenta:

- Metodología para el control técnico y aseguramiento de la calidad de la obra: hasta 10 puntos.
- Sistema de seguimiento, control documental e informes: hasta 5 puntos.
- Gestión de riesgos, contingencias y control de cambios: hasta 5 puntos.
- Cronograma, organización de actividades y estrategia de seguimiento: hasta 5 puntos.

6.1.3 Dedicación y disponibilidad para la obra (15 puntos)

Se evaluará el tiempo de dedicación ofrecido por el proponente, la frecuencia de visitas presenciales, la disponibilidad para participar en comités de obra y la permanencia durante actividades críticas.

La asignación del puntaje se realizará así:

- Cumplimiento de la dedicación mínima¹ exigida en la presente convocatoria: 5 puntos.
- Dedicación superior a la mínima exigida: 10 puntos.
- Dedicación superior a la mínima exigida y compromiso de permanencia en todas las actividades críticas de la obra: 15 puntos.

Para efectos de esta convocatoria se consideran actividades críticas, entre otras, la preparación de superficies, tratamiento de fisuras, instalación del sistema de impermeabilización, pruebas de estanqueidad, corrección de hallazgos, actividades ocultas y recibo final de la obra.

6.1.4 Formación académica adicional (10 puntos)

Se asignará puntaje por estudios adicionales relacionados con el objeto de la interventoría:

- Cumplimiento de la formación mínima exigida: 5 puntos.
- Especialización en gerencia de proyectos, construcción, patología de estructuras, interventoría o áreas afines: 8 puntos.
- Maestría relacionada con construcción, ingeniería, arquitectura o gerencia de proyectos: 10 puntos.

6.1.5 Propuesta económica (10 puntos)

La oferta económica de menor valor obtendrá el puntaje máximo de diez (10) puntos.

Las demás propuestas obtendrán un puntaje proporcional calculado mediante la siguiente fórmula:

$$\text{Puntaje} = (\text{Valor de la oferta más baja} \div \text{Valor de la oferta evaluada}) \times 10$$

La propuesta económica deberá incluir todos los costos directos e indirectos asociados a la prestación del servicio de interventoría, incluidos desplazamientos, visitas técnicas, elaboración de informes, reuniones, tributos y demás gastos necesarios para la correcta ejecución del contrato.

6.1.6 Puntaje mínimo de selección

Solo podrán ser consideradas para adjudicación las propuestas que obtengan una calificación mínima de setenta (70) puntos sobre cien (100) y que cumplan la totalidad de los requisitos habilitantes establecidos en la presente convocatoria.

6.1.7 Verificación y aclaración de información

La Copropiedad podrá solicitar aclaraciones, precisiones o documentos adicionales destinados a verificar la información presentada por los proponentes, sin que ello implique la posibilidad de modificar o mejorar sustancialmente la propuesta inicialmente presentada.

6.1.8 Facultad de selección

La dedicación mínima requerida será de dos (2) visitas presenciales semanales durante la ejecución de la obra, asistencia obligatoria a actividades críticas y participación en los comités de seguimiento.

La Copropiedad se reserva el derecho de declarar desierto el proceso cuando ninguna de las propuestas cumpla adecuadamente los requisitos técnicos, económicos, financieros o de idoneidad establecidos en la presente convocatoria.

5.2 CRONOGRAMA PARA EL PROCESO DE SELECCIÓN

Publicación de la convocatoria: 20 de Septiembre de 2026 Fecha de cierre: 25 de Septiembre de 2026

Selección y contratación: 25 de septiembre 2026

Inicio de labores: por definir

7. POLIZAS Y GARANTÍA

Como requisito para la suscripción del contrato, el interventor seleccionado deberá constituir y mantener vigentes, a su cargo, las garantías y pólizas necesarias para amparar el adecuado cumplimiento de las obligaciones derivadas de la presente contratación.

Las pólizas deberán ser expedidas por una compañía de seguros legalmente autorizada para operar en Colombia y deberán mantenerse vigentes durante toda la ejecución del contrato y por el término adicional que se establezca para cada amparo:

7.1. Póliza de cumplimiento

El interventor deberá constituir una póliza de cumplimiento que garantice el cabal, oportuno y correcto cumplimiento de todas las obligaciones contractuales asumidas frente a la Copropiedad. Esta garantía deberá cubrir, entre otros aspectos, el incumplimiento total o parcial de las obligaciones contractuales, la ejecución defectuosa de los servicios, el abandono de las actividades contratadas y cualquier perjuicio derivado del incumplimiento imputable al interventor.

7.2. póliza de calidad del servicio

El interventor deberá constituir una póliza de calidad del servicio con el fin de garantizar que los servicios de interventoría sean prestados con la diligencia profesional, idoneidad técnica y estándares de calidad requeridos para el adecuado control y seguimiento de la obra.

Esta póliza amparará los perjuicios que puedan derivarse de errores, omisiones, deficiencias o incumplimientos en las labores de supervisión, inspección, control y seguimiento a cargo de la interventoría.

7.2.1.1 póliza de responsabilidad civil profesional

Responsabilidad civil profesional: 100% del valor del contrato.

El interventor deberá constituir una póliza de responsabilidad civil profesional que cubra los daños y perjuicios que pueda causar a la Copropiedad o a terceros como consecuencia de errores profesionales, actuaciones negligentes, omisiones, conceptos técnicos inadecuados o incumplimientos de las obligaciones propias de la actividad de interventoría.

7.2.1.2 póliza de buen manejo y correcta inversión del anticipo

Por el cien por ciento (100%) del valor de los dineros entregados a título de anticipo, con una duración igual a la vigencia del contrato

El interventor deberá constituir una póliza de cumplimiento que garantice la prestación del servicio contratado.

Esta póliza respaldará los recursos económicos entregados antes de iniciar el servicio.

7.3. aprobación de las garantías

La suscripción del contrato estará condicionada a la entrega y aprobación de las pólizas exigidas por parte de la Administración o del órgano que esta designe. La Copropiedad podrá solicitar las modificaciones, aclaraciones o ajustes que considere necesarios antes de su aceptación.

7.4. mantenimiento y actualización de las garantías

El interventor será responsable de mantener vigentes las garantías durante toda la ejecución contractual. En caso de ampliación del plazo, modificación del alcance, suspensión o cualquier otra circunstancia que afecte la vigencia o suficiencia de los amparos constituidos, el interventor deberá realizar las actualizaciones correspondientes dentro del plazo que le indique la Copropiedad.

La falta de constitución, renovación o mantenimiento de las pólizas exigidas constituirá incumplimiento contractual y podrá dar lugar a la suspensión de pagos, terminación del contrato o adopción de las medidas que correspondan para la protección de los intereses de la Copropiedad.

8. CONDICIONES CONTRACTUALES Y CRONOGRAMA

- **Plazo de Ejecución:** El plazo del contrato corresponderá al tiempo de ejecución de la obra, estimado en ciento veinte (120) días calendario, más un período adicional de doce (12) meses para actividades de seguimiento post obra y verificación de garantías. Dentro de los veinte (20) días siguientes a la terminación de la obra deberán adelantarse las actividades de recibo y entrega correspondientes.
- **Modalidad de Contratación:** Contrato de Prestación de Servicios de Interventoría por Honorarios por Precio Global Fijo no reajutable.
- **Visita Técnica de Obra Obligatoria:** Lugar: Carrera 55 No 152B-68, Bogotá D.C. Área de la Plazoleta Central. Fecha y hora acordadas previa confirmación con la Administración.
- **Horarios de Intervención en Sitio:** lunes a viernes de 8:30 a.m. a 4:30 p.m. y sábados de 8:00 a.m. a 12:00 m. (sujetos a la ley laboral vigente)
- **Recibo y entrega de la obra.** Etapa final del contrato en la que el CONTRATISTA deberá realizar la entrega formal de los trabajos ejecutados, atender y subsanar las observaciones que se formulen durante la inspección final, presentar la documentación de cierre requerida y participar en la suscripción de las actas de recibo y entrega de la obra. Una vez verificado el cumplimiento de las obligaciones contractuales y técnicas, se procederá a la liquidación del contrato conforme a las condiciones establecidas.
- **Acta de Recibo a Satisfacción:** Una vez finalizados los trabajos objeto del contrato de obra y realizada la inspección final por parte de la Interventoría, se procederá a la suscripción del Acta de Recibo a Satisfacción, mediante la cual se dejará constancia del estado de la obra, del cumplimiento de las especificaciones técnicas y de la entrega de la documentación de cierre correspondiente.

Previamente a la suscripción del acta, la Interventoría deberá verificar que las actividades ejecutadas se ajusten a los diseños aprobados, las especificaciones técnicas, las cantidades de obra contratadas y las condiciones de calidad exigidas por la Copropiedad. El Acta de Recibo a Satisfacción deberá contener como mínimo:

- a) Identificación del contrato y de la obra ejecutada.
- b) Fecha de terminación de los trabajos.
- c) Relación de las actividades ejecutadas.
- d) Verificación del cumplimiento de las especificaciones técnicas y estándares de calidad exigidos.
- e) Resultado de las pruebas, verificaciones e inspecciones realizadas.
- f) Relación de observaciones pendientes, si las hubiere, y plazo para su corrección.
- g) Constancia de entrega de garantías, fichas técnicas, manuales, certificados de calidad e informes finales que resulten aplicables.
- h) Registro fotográfico de la obra terminada.
- i) Concepto favorable de la Interventoría para el recibo de la obra.
- j) Constancia del inicio del período de seguimiento post obra y garantía.
- k) Firma del contratista, del Interventor y del representante de la Copropiedad.

La suscripción del Acta de Recibo a Satisfacción no exonerará al contratista de responder por defectos constructivos, deficiencias de calidad, vicios ocultos o incumplimientos

amparados por las garantías contractuales y legales aplicables.

- **Seguimiento post obra (12 meses).**
- **Liquidación final del contrato**, una vez concluido el período de seguimiento post - obra y verificadas las condiciones de garantía.

9. FACTORES DE DESEMPATE

En caso de empate en el puntaje total obtenido por dos (2) o más oferentes, la selección se realizará aplicando sucesivamente los siguientes factores de desempate, en estricto orden:

1. Mayor puntaje en el criterio de Experiencia Adicional del Oferente.

Se seleccionará al oferente que haya obtenido el mayor puntaje en el criterio denominado "Experiencia Adicional del Oferente".

2. Mayor experiencia específica en obras de impermeabilización y renovación.

Si persiste el empate, se seleccionará al oferente que acredite el mayor número de contratos ejecutados y terminados relacionados específicamente con actividades de impermeabilización de cubiertas, terrazas o superficies similares durante los últimos cinco (5) años.

3. Mayor dedicación presencial ofrecida durante la ejecución de la obra y durante el período de seguimiento post obra.

Si persiste el empate, se seleccionará al oferente que ofrezca la mayor dedicación presencial durante la ejecución de la obra y el período de seguimiento post obra, acreditada mediante su propuesta técnica.

4. Sorteo.

Si después de aplicar los anteriores criterios persiste el empate, la selección se realizará mediante sorteo entre los oferentes empatados, dejando constancia en un acta.

10. OBSERVACIONES:

- La presente convocatoria no constituye oferta formal o promesa por parte del, Conjunto Residencial y Comercial Reserva de Mazuren 1 P:H: a su adjudicación o celebración de contrato alguno.
- Los datos proporcionados se tratarán según la política de tratamiento de datos personales (Ley 1581 de 2012)

Cordialmente

Administración y Comité de administración.