



# CONJUNTO RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.

NIT 901.014.018-1

INVITACIÓN PÚBLICA — PROCESO DE SELECCIÓN

## TÉRMINOS DE REFERENCIA

CONVOCATORIA PÚBLICA No. 003 DE 2026

PROCESO DE SELECCIÓN PARA CONTRATAR LA MODERNIZACIÓN DEL SISTEMA DE ILUMINACIÓN DE LAS ZONAS COMUNES EXTERIORES Y LA REHABILITACIÓN DEL SISTEMA DE ILUMINACIÓN DE LOS SÓTANOS DEL PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.



Calle 9 No. 14A – 88 Sur · Mosquera (Cundinamarca)

**MOSQUERA, AGOSTO DE 2026**



## TABLA DE CONTENIDO

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| INFORMACIÓN GENERAL DEL PROCESO .....                               | 6  |
| 1.1 Presentación .....                                              | 6  |
| 1.2 Objeto .....                                                    | 6  |
| 1.3 Alcance del contrato .....                                      | 6  |
| 1.4 Objetivos específicos .....                                     | 7  |
| 1.5 Presupuesto oficial y disponibilidad presupuestal .....         | 7  |
| 1.6 Modalidad de contratación y sistema de precios .....            | 7  |
| 1.7 Plazo de ejecución .....                                        | 8  |
| 1.8 Lugar de ejecución .....                                        | 8  |
| 1.9 Régimen jurídico .....                                          | 8  |
| 1.10 Cronograma del proceso .....                                   | 9  |
| 1.11 Canal oficial del proceso y datos de contacto .....            | 9  |
| 1.12 Adendas .....                                                  | 10 |
| 1.13 Principios del proceso .....                                   | 10 |
| ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y ALCANCE DE LA INTERVENCIÓN .....        | 11 |
| 2.1 Objeto técnico .....                                            | 11 |
| 2.2 Alcance técnico .....                                           | 11 |
| 2.3 Cantidades de obra .....                                        | 11 |
| 2.4 Especificaciones mínimas de las luminarias LED .....            | 12 |
| 2.5 Materiales eléctricos .....                                     | 12 |
| 2.6 Sistema de sensores .....                                       | 13 |
| 2.7 Tableros eléctricos .....                                       | 13 |
| 2.8 Calidad de los equipos .....                                    | 13 |
| 2.9 Normatividad técnica obligatoria .....                          | 13 |
| 2.10 Visita técnica obligatoria .....                               | 13 |
| 2.11 Garantía técnica .....                                         | 14 |
| 2.12 Pruebas y puesta en funcionamiento .....                       | 14 |
| 2.13 Estandarización de equipos y disponibilidad de repuestos ..... | 14 |
| 2.14 Certificados técnicos obligatorios .....                       | 15 |
| 2.15 Plan de trabajo .....                                          | 15 |
| 2.16 Seguridad industrial y salud en el trabajo .....               | 15 |
| 2.17 Horarios de trabajo y protocolo de interrupciones .....        | 16 |
| 2.18 Manejo y disposición final de residuos .....                   | 16 |
| 2.19 Entregables del proyecto .....                                 | 17 |



|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| REQUISITOS HABILITANTES.....                                                | 18 |
| 3.1 Generalidades.....                                                      | 18 |
| 3.2 Capacidad jurídica .....                                                | 18 |
| 3.3 Inhabilidades, incompatibilidades y conflicto de interés .....          | 19 |
| 3.4 Cumplimiento de obligaciones tributarias y parafiscales .....           | 19 |
| 3.5 Antecedentes .....                                                      | 19 |
| 3.6 Experiencia mínima habilitante.....                                     | 19 |
| 3.7 Personal mínimo requerido .....                                         | 20 |
| 3.8 Capacidad financiera .....                                              | 21 |
| 3.9 Garantía de seriedad de la oferta.....                                  | 21 |
| 3.10 Visita técnica obligatoria .....                                       | 22 |
| 3.11 Causales de rechazo de la propuesta.....                               | 22 |
| 3.12 Aclaración y subsanación de documentos .....                           | 23 |
| PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS Y DESARROLLO DEL PROCESO DE SELECCIÓN .....  | 24 |
| 4.1 Forma de presentación de la propuesta.....                              | 24 |
| 4.2 Contenido de la propuesta .....                                         | 24 |
| 4.3 Validez de la oferta .....                                              | 25 |
| 4.4 Visita técnica obligatoria .....                                        | 25 |
| 4.5 Observaciones a los Términos de Referencia .....                        | 26 |
| 4.6 Cierre del proceso .....                                                | 26 |
| 4.7 Comité Evaluador .....                                                  | 26 |
| 4.8 Solicitud de aclaraciones.....                                          | 26 |
| 4.9 Declaratoria de desierto.....                                           | 27 |
| 4.10 Facultades de la Administración.....                                   | 27 |
| 4.11 Publicación de resultados y adjudicación.....                          | 27 |
| 4.12 Suscripción del contrato y proponente calificado en segundo lugar..... | 27 |
| EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS Y CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN .....              | 29 |
| 5.1 Principios de evaluación .....                                          | 29 |
| 5.2 Factores de evaluación.....                                             | 29 |
| 5.3 Evaluación económica (35 puntos) .....                                  | 29 |
| 5.4 Experiencia específica adicional (20 puntos).....                       | 30 |
| 5.5 Calidad técnica de la propuesta (20 puntos).....                        | 30 |
| 5.6 Garantía adicional ofrecida (10 puntos) .....                           | 30 |
| 5.7 Plazo de ejecución (10 puntos) .....                                    | 31 |



|                                                                             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.8 Valor agregado (5 puntos).....                                          | 31        |
| 5.9 Ofertas con precios artificialmente bajos .....                         | 31        |
| 5.10 Criterios de desempate .....                                           | 31        |
| 5.11 Informe de evaluación .....                                            | 32        |
| 5.12 Adjudicación.....                                                      | 32        |
| <b>OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA, SUPERVISIÓN, GARANTÍAS Y FORMA DE PAGO</b> | <b>33</b> |
| 6.1 Obligaciones generales del contratista .....                            | 33        |
| 6.2 Obligaciones técnicas específicas.....                                  | 33        |
| 6.3 Seguridad y salud en el trabajo .....                                   | 34        |
| 6.4 Exclusión de relación laboral e indemnidad .....                        | 34        |
| 6.5 Cesión y subcontratación .....                                          | 34        |
| 6.6 Supervisión del contrato .....                                          | 35        |
| 6.7 Garantías contractuales.....                                            | 35        |
| 6.8 Forma de pago.....                                                      | 36        |
| 6.9 Acta de Recibo Final.....                                               | 37        |
| 6.10 Multas y cláusula penal .....                                          | 37        |
| 6.11 Incumplimiento contractual .....                                       | 37        |
| 6.12 Liquidación del contrato.....                                          | 38        |
| <b>DISPOSICIONES FINALES Y ANEXOS</b> .....                                 | <b>39</b> |
| 7.1 Perfeccionamiento del contrato .....                                    | 39        |
| 7.2 Acta de Inicio .....                                                    | 39        |
| 7.3 Modificaciones contractuales .....                                      | 39        |
| 7.4 Suspensión del contrato .....                                           | 39        |
| 7.5 Terminación anticipada.....                                             | 39        |
| 7.6 Solución de controversias .....                                         | 40        |
| 7.7 Confidencialidad .....                                                  | 40        |
| 7.8 Protección de datos personales .....                                    | 40        |
| 7.9 Interpretación de los Términos de Referencia .....                      | 41        |
| 7.10 Facultad para declarar desierto el proceso .....                       | 41        |
| 7.11 Documentos que integran la convocatoria.....                           | 41        |
| 7.12 Anexos .....                                                           | 41        |
| 7.13 Aceptación de los Términos de Referencia .....                         | 42        |
| 7.14 Disposición final y aprobación .....                                   | 42        |
| <b>CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA</b> .....                             | <b>43</b> |
| <b>FORMATO DE PROPUESTA ECONÓMICA Y CANTIDADES DE OBRA</b> .....            | <b>44</b> |



---

|                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| RELACIÓN DE EXPERIENCIA ESPECÍFICA .....                                      | 46 |
| RELACIÓN DEL PERSONAL MÍNIMO REQUERIDO .....                                  | 47 |
| DECLARACIÓN DE INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTO DE INTERÉS ..... | 48 |
| COMPROMISO DE CUMPLIMIENTO DE LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS .....             | 49 |
| ACTA DE VISITA TÉCNICA OBLIGATORIA .....                                      | 50 |
| CRONOGRAMA DEL PROCESO .....                                                  | 51 |
| MATRIZ DE EVALUACIÓN .....                                                    | 51 |
| LISTA DE VERIFICACIÓN DE REQUISITOS HABILITANTES .....                        | 52 |



---

## CAPÍTULO I

### INFORMACIÓN GENERAL DEL PROCESO

#### 1.1 Presentación

El PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H., en ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 675 de 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal y las decisiones adoptadas por el Consejo de Administración, invita a las personas naturales y jurídicas legalmente constituidas, con experiencia comprobada en el diseño, suministro, instalación y modernización de sistemas eléctricos e iluminación para edificaciones, a participar en la presente Convocatoria Pública No. 003 de 2026.

El proceso tiene como finalidad seleccionar la propuesta más favorable para la copropiedad, bajo criterios de transparencia, igualdad, selección objetiva, eficiencia técnica, calidad, experiencia, capacidad financiera y cumplimiento normativo.

La presente convocatoria constituye un procedimiento interno de selección de naturaleza privada y no se encuentra sometida al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública (Ley 80 de 1993); no obstante, la copropiedad adopta voluntariamente los principios de publicidad, transparencia, economía, responsabilidad y selección objetiva como buenas prácticas para la administración de los recursos comunes.

#### 1.2 Objeto

Contratar el suministro, transporte, instalación, puesta en funcionamiento, pruebas, certificaciones, garantía y entrega a satisfacción de la modernización del sistema de iluminación de las zonas comunes exteriores y la rehabilitación del sistema eléctrico de iluminación de los sótanos del PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H., conforme a las especificaciones técnicas establecidas en los presentes Términos de Referencia.

#### 1.3 Alcance del contrato

El contratista seleccionado deberá ejecutar, como mínimo, las siguientes actividades:

- Suministro de luminarias LED para zonas comunes exteriores.
- Desmonte, retiro y disposición final de los pedestales y luminarias existentes.
- Instalación de las nuevas luminarias.
- Suministro e instalación de nuevos pedestales en acero inoxidable.
- Modernización del sistema eléctrico de iluminación de los sótanos.
- Adecuación de canalizaciones.
- Instalación de sensores de movimiento donde aplique.
- Instalación de nuevos circuitos eléctricos.
- Organización y marcación de tableros eléctricos.
- Pruebas de funcionamiento y balance de cargas.
- Corrección de las observaciones formuladas por la supervisión.
- Entrega de planos «As Built» y memorias técnicas.



- Capacitación al personal de mantenimiento de la copropiedad.
- Garantía integral de los equipos suministrados y de los trabajos ejecutados.

#### 1.4 Objetivos específicos

Son objetivos del contrato:

- Mejorar los niveles de iluminación de las zonas comunes exteriores y de los sótanos.
- Optimizar el consumo de energía eléctrica de la copropiedad.
- Incrementar la seguridad de residentes, visitantes y bienes.
- Reducir los costos de mantenimiento del sistema de iluminación.
- Modernizar la infraestructura eléctrica existente y disminuir los riesgos eléctricos.
- Garantizar el cumplimiento de la normativa técnica vigente.
- Incrementar la vida útil del sistema de iluminación.

#### 1.5 Presupuesto oficial y disponibilidad presupuestal

El presupuesto oficial del presente proceso corresponde al valor aprobado por la Asamblea General de Copropietarios para la ejecución del proyecto y se encuentra respaldado por la disponibilidad presupuestal certificada por la Administración.

Por decisión del Consejo de Administración, y con el fin de preservar la libre formación de los precios y evitar que las ofertas se ajusten artificialmente al tope disponible, el valor del presupuesto oficial tiene carácter reservado y no será publicado durante el desarrollo del proceso. En consecuencia, ninguna propuesta será rechazada por razón de su valor.

Sin perjuicio de lo anterior, si la totalidad de las ofertas recibidas excede la disponibilidad presupuestal de la copropiedad, la Administración podrá declarar desierto el proceso en los términos de los numerales 4.9 y 7.10 de los presentes Términos de Referencia, sin que ello genere derecho a indemnización o reclamación alguna a favor de los proponentes.

La adjudicación procederá una vez efectuado el análisis de las propuestas presentadas, siempre que la oferta seleccionada cumpla integralmente las condiciones técnicas exigidas y se ajuste a la disponibilidad presupuestal.

#### 1.6 Modalidad de contratación y sistema de precios

El contrato que se derive del presente proceso se celebrará bajo la modalidad de PRECIOS UNITARIOS FIJOS SIN FÓRMULA DE AJUSTE. En consecuencia:

- a) Los precios unitarios ofertados permanecerán fijos durante toda la ejecución del contrato y no serán objeto de reajuste, indexación ni reclamación por variación del costo de los materiales, del salario mínimo, de la tasa de cambio o por cualquier otra causa.
- b) El valor total de la propuesta constituye un valor estimado. El pago se efectuará con base en las cantidades de obra efectivamente ejecutadas y recibidas a satisfacción por la supervisión.



- c) Las mayores cantidades de obra sobre los ítems contratados se pagarán al precio unitario ofertado, siempre que hayan sido autorizadas previamente y por escrito por la Administración.
- d) Las obras o suministros no previstos en el formato de oferta económica requerirán la fijación previa de precios unitarios no pactados, mediante acta suscrita por las partes y autorización escrita de la Administración, con aprobación del Consejo de Administración cuando corresponda.
- e) Los ítems cotizados como global (Glb) constituyen precio global fijo y no admiten reajuste ni mayores cantidades.

*Ninguna obra adicional, mayor cantidad de obra o suministro no autorizado previamente por escrito será reconocida ni pagada por la copropiedad, aunque haya sido efectivamente ejecutada.*

### 1.7 Plazo de ejecución

El plazo máximo de ejecución será de sesenta (60) días calendario, contados a partir de la suscripción del Acta de Inicio. El proponente podrá ofrecer un plazo menor, lo cual será objeto de evaluación conforme al numeral 5.7. No se aceptarán propuestas que ofrezcan un plazo superior al máximo señalado.

### 1.8 Lugar de ejecución

Los trabajos se ejecutarán en las instalaciones del PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H., ubicado en la Calle 9 No. 14A – 88 Sur del municipio de Mosquera, departamento de Cundinamarca.

### 1.9 Régimen jurídico

El contrato que se derive del presente proceso estará regulado por:

- La Constitución Política de Colombia.
- La Ley 675 de 2001 y sus normas reglamentarias.
- El Código Civil colombiano y el Código de Comercio.
- El Reglamento de Propiedad Horizontal del Parque Residencial Sol Naciente P.H.
- El Reglamento Interno de Contratación de la copropiedad, si aplica.
- El Reglamento de Seguridad y Salud en el Trabajo de la copropiedad.
- El Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) vigente.
- El Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público (RETILAP) vigente.
- La Norma Técnica Colombiana NTC 2050 (Código Eléctrico Colombiano).
- La Resolución 40117 de 2024 del Ministerio de Minas y Energía, o la norma que la modifique o sustituya, en lo pertinente al RETIE.
- El Decreto 1072 de 2015 y la Resolución 0312 de 2019, en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo.
- La Resolución 4272 de 2021 y demás normas sobre trabajo seguro en alturas.



- La Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1074 de 2015, en materia de protección de datos personales.
- Las demás normas técnicas, ambientales y de seguridad industrial aplicables.

### 1.10 Cronograma del proceso

| Actividad                             | Fecha y hora                        | Lugar / medio                   |
|---------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| Publicación de la convocatoria        | 20 de agosto de 2026                | Canal oficial                   |
| Visita técnica obligatoria            | 25 de agosto de 2026, 10:00 a. m.   | Portería principal              |
| Plazo para observaciones              | 27 de agosto de 2026, 5:00 p. m.    | Correo oficial                  |
| Respuesta a observaciones             | 28 de agosto de 2026                | Correo oficial                  |
| Cierre y entrega de propuestas        | 2 de septiembre de 2026, 4:00 p. m. | Administración / correo oficial |
| Evaluación de ofertas                 | Del 3 al 7 de septiembre de 2026    | Comité Evaluador                |
| Publicación del informe de evaluación | 7 de septiembre de 2026             | Correo oficial                  |
| Adjudicación                          | 8 de septiembre de 2026             | Consejo de Administración       |
| Suscripción del contrato              | 15 de septiembre de 2026            | Administración                  |
| Inicio de actividades                 | 25 de septiembre de 2026            | Acta de Inicio                  |

Las propuestas se radicarán en la oficina de Administración del PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H., ubicada en la Calle 9 No. 14A – 88 Sur de Mosquera (Cundinamarca), o en el correo electrónico oficial señalado en el numeral 1.11, dentro del plazo y hasta la hora indicados en el presente cronograma. La hora de referencia será la señalada por la Hora Legal de Colombia de la Superintendencia de Industria y Comercio.

*El cronograma podrá ser modificado por la Administración mediante adenda, la cual se comunicará a todos los interesados en los términos del numeral 1.12.*

### 1.11 Canal oficial del proceso y datos de contacto

Todas las comunicaciones, observaciones, solicitudes de aclaración y notificaciones relacionadas con el presente proceso se surtirán exclusivamente a través de los siguientes canales oficiales:

| Canal                          | Dato                                                                         |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Correo electrónico oficial     | Administracion@solnacientemosquera.com                                       |
| Dirección de radicación física | Calle 9 No. 14A – 88 Sur, oficina de Administración, Mosquera (Cundinamarca) |
| Teléfono de contacto           | 3015252791                                                                   |
| Horario de atención            | Lunes a Viernes de 8:00am a 5:00 pm                                          |

No se tendrán en cuenta comunicaciones remitidas por canales distintos de los aquí señalados, ni observaciones formuladas verbalmente.



---

### **1.12 Adendas**

La Administración podrá modificar los presentes Términos de Referencia mediante adendas numeradas consecutivamente, las cuales harán parte integral de los mismos. Las adendas se expedirán a más tardar un (1) día hábil antes de la fecha de cierre del proceso y se comunicarán simultáneamente a todos los interesados que hayan asistido a la visita técnica o formulado observaciones, por el canal oficial señalado en el numeral 1.11.

Cuando la adenda modifique aspectos sustanciales de las condiciones técnicas o económicas, la Administración ampliará el plazo de cierre por el término que resulte razonable para que los proponentes ajusten sus ofertas.

### **1.13 Principios del proceso**

La presente convocatoria se desarrollará bajo los principios de transparencia, igualdad, buena fe, economía, selección objetiva, planeación, responsabilidad, publicidad, libre concurrencia y eficiencia administrativa.

Todos los oferentes recibirán el mismo trato y tendrán acceso a la misma información durante el desarrollo del proceso de selección. La Administración se abstendrá de suministrar a un proponente información que no esté disponible para los demás.



---

## CAPÍTULO II

# ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y ALCANCE DE LA INTERVENCIÓN

---

### 2.1 Objeto técnico

El presente capítulo establece las especificaciones técnicas mínimas que deberán cumplir los oferentes para la ejecución del contrato de modernización del sistema de iluminación de las zonas comunes exteriores y rehabilitación del sistema de iluminación de los sótanos del PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.

Las especificaciones aquí descritas corresponden a los requisitos mínimos exigidos por la copropiedad. Por tanto, el proponente podrá ofrecer equipos o soluciones de superior calidad, siempre que sean técnicamente compatibles y no representen costo adicional para la copropiedad.

### 2.2 Alcance técnico

El contratista seleccionado deberá suministrar la totalidad de la mano de obra, materiales, equipos, herramientas, transporte, elementos de protección personal, maquinaria, pruebas, certificaciones y demás recursos necesarios para entregar el sistema completamente instalado, probado y en funcionamiento. El alcance comprende como mínimo:

#### A. Iluminación exterior

- Desmonte de las luminarias y pedestales existentes.
- Suministro e instalación de nuevos pedestales y luminarias LED.
- Revisión de acometidas y cambio de accesorios deteriorados.
- Revisión de soportes y ajuste de conexiones.
- Pruebas eléctricas y puesta en servicio.

#### B. Iluminación de sótanos

- Revisión integral de la red existente.
- Adecuación de canalizaciones y reposición del cableado deteriorado.
- Instalación de nuevos circuitos y de sensores de movimiento.
- Organización y marcación de tableros y revisión de protecciones eléctricas.
- Balance de cargas, pruebas funcionales y puesta en marcha.

### 2.3 Cantidades de obra

Las cantidades señaladas en el Anexo No. 2 corresponden al estudio técnico realizado por la Administración y constituyen la base común de cotización para todos los proponentes. Los oferentes deberán verificarlas durante la visita técnica obligatoria y cotizar la totalidad de los ítems, sin modificar las cantidades establecidas por la Administración.

Durante la ejecución, las cantidades podrán ajustarse conforme a la obra realmente ejecutada, en los términos del numeral 1.6, sin que ello altere el objeto contractual ni los precios unitarios pactados. Como mínimo deberá contemplarse:



- Renovación de ciento sesenta y dos (162) luminarias LED exteriores.
- Adecuación del sistema de iluminación de los sótanos.
- Instalación de sensores de movimiento en los sectores definidos por la Administración.
- Organización y marcación de tableros eléctricos.
- Revisión integral del sistema de iluminación existente.

## 2.4 Especificaciones mínimas de las luminarias LED

Las luminarias ofrecidas deberán ser completamente nuevas y cumplir como mínimo las siguientes características:

| Característica                         | Requisito mínimo                                                      |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Tecnología                             | LED, para alumbrado exterior                                          |
| Potencia nominal                       | 50 W o superior                                                       |
| Flujo luminoso                         | 6.500 lm o superior                                                   |
| Alimentación                           | 110 – 277 VAC                                                         |
| Frecuencia                             | 60 Hz                                                                 |
| Factor de potencia                     | $\geq 0,90$                                                           |
| Índice de protección                   | IP65 o superior                                                       |
| Protección contra impactos             | IK08 o superior                                                       |
| Temperatura de color                   | Entre 5.000 K y 6.000 K                                               |
| Índice de reproducción cromática (CRI) | $\geq 80$                                                             |
| Eficiencia luminosa                    | $\geq 130 \text{ lm/W}$                                               |
| Vida útil certificada                  | $\geq 50.000$ horas (L70)                                             |
| Carcasa                                | Aluminio inyectado con tratamiento anticorrosivo                      |
| Difusor                                | Policarbonato de alta resistencia                                     |
| Protección contra sobretensiones       | $\geq 10 \text{ kV}$                                                  |
| Certificaciones                        | Certificado de conformidad RETIE vigente y cumplimiento del RETILAP   |
| Marcación                              | Marcación legible del fabricante, modelo y características eléctricas |

*No se aceptarán luminarias reconstruidas, remanufacturadas o reacondicionadas. La exigencia simultánea de potencia mínima, flujo luminoso mínimo y eficiencia luminosa mínima busca asegurar el nivel de iluminación sin sacrificar el ahorro energético; el proponente podrá ofrecer luminarias de menor potencia siempre que acredite un flujo luminoso igual o superior al exigido.*

## 2.5 Materiales eléctricos

Todos los materiales deberán ser nuevos y cumplir la normativa colombiana vigente. Como mínimo:

- Conductores de cobre 100 %, cable THHN/THWN-2.
- Canalización EMT galvanizada donde aplique.
- Accesorios y tornillería galvanizados; abrazaderas metálicas.



- Conectores y terminales certificados.
- Cajas metálicas y borneras industriales.

No se aceptará la reutilización de materiales retirados.

## 2.6 Sistema de sensores

Cuando el proyecto contemple sensores de movimiento, estos deberán cumplir como mínimo:

- Tecnología infrarroja pasiva.
- Ángulo de detección de 360°.
- Regulación de tiempo, de sensibilidad y de luminosidad.
- Grado de protección IP adecuado al sitio de instalación.
- Garantía mínima de cinco (5) años.

## 2.7 Tableros eléctricos

El contratista deberá revisar el estado general de los tableros, organizar el cableado interno, identificar cada circuito, marcar los interruptores, corregir las conexiones defectuosas, ajustar bornes, limpiar los tableros y entregar el directorio actualizado de circuitos. Toda intervención deberá ejecutarse sin afectar la operación normal del conjunto.

## 2.8 Calidad de los equipos

Todos los equipos deberán ser de primera calidad y corresponder a fabricantes reconocidos en el mercado nacional o internacional. La Administración podrá rechazar cualquier equipo que presente defectos de fabricación, golpes, corrosión, empaques abiertos, señales de uso, alteraciones de fábrica o ausencia de certificaciones.

## 2.9 Normatividad técnica obligatoria

Toda la ejecución deberá cumplir estrictamente con el RETIE vigente, el RETILAP vigente, la NTC 2050, el Reglamento Interno de la copropiedad, las normas de Seguridad y Salud en el Trabajo, la normativa vigente sobre trabajo seguro en alturas y las demás normas técnicas aplicables.

El incumplimiento de cualquiera de estas normas constituirá causal para exigir las correcciones correspondientes, sin costo adicional para la copropiedad, y podrá dar lugar a la aplicación de las multas previstas en el numeral 6.10.

## 2.10 Visita técnica obligatoria

La visita técnica tendrá carácter obligatorio y constituye requisito habilitante para participar en el proceso. Durante la visita, los proponentes deberán verificar cantidades, inspeccionar los tableros eléctricos, revisar las canalizaciones, identificar posibles interferencias, verificar alturas de instalación, revisar accesos, evaluar condiciones de seguridad y resolver sus inquietudes técnicas.

No se aceptarán reclamaciones posteriores relacionadas con condiciones del sitio que pudieron ser verificadas durante la visita.



## 2.11 Garantía técnica

El contratista deberá otorgar las siguientes garantías mínimas, contadas a partir de la suscripción del Acta de Recibo Final:

| Objeto de la garantía      | Término mínimo |
|----------------------------|----------------|
| Luminarias LED             | Cinco (5) años |
| Drivers                    | Cinco (5) años |
| Materiales suministrados   | Cinco (5) años |
| Instalación ejecutada      | Cinco (5) años |
| Ajustes y puesta en marcha | Un (1) año     |

Durante el período de garantía, el contratista deberá atender toda falla imputable al suministro o a la instalación dentro de los siguientes plazos, contados desde el reporte escrito de la Administración:

| Tipo de falla                                                                                   | Plazo máximo de atención   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Falla que afecte la iluminación de sótanos, rutas de evacuación o zonas de circulación peatonal | Veinticuatro (24) horas    |
| Falla que afecte más del diez por ciento (10 %) de las luminarias de un sector                  | Cuarenta y ocho (48) horas |
| Demás fallas                                                                                    | Cinco (5) días hábiles     |

El incumplimiento de estos plazos facultará a la Administración para contratar con un tercero la reparación correspondiente y descontar su valor de las sumas pendientes de pago o hacer efectiva la garantía de calidad, sin perjuicio de las demás acciones contractuales.

## 2.12 Pruebas y puesta en funcionamiento

Antes del recibo final de la obra, el contratista deberá realizar como mínimo:

- Pruebas de funcionamiento del 100 % de las luminarias instaladas.
- Medición de voltajes y verificación de continuidad.
- Verificación de puesta a tierra cuando aplique.
- Balance de cargas y verificación de sensores.
- Prueba de encendido nocturno del sistema completo.
- Revisión conjunta con la supervisión del contrato, con acta suscrita por las partes.

La obra únicamente será recibida cuando todas las observaciones hayan sido corregidas y el sistema opere de manera segura, continua y conforme a las especificaciones técnicas establecidas en los presentes Términos de Referencia.

## 2.13 Estandarización de equipos y disponibilidad de repuestos

Con el propósito de garantizar la sostenibilidad del sistema y facilitar el mantenimiento preventivo y correctivo durante la vida útil del proyecto, todos los equipos y materiales ofertados deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos:



- Las luminarias LED, drivers, sensores de movimiento y demás equipos principales deberán pertenecer a fabricantes reconocidos nacional o internacionalmente.
- El fabricante deberá contar con representación comercial, distribuidor autorizado o centro de servicio técnico en Colombia.
- El oferente deberá garantizar la disponibilidad de repuestos y componentes por un período mínimo de cinco (5) años contados a partir de la entrega definitiva del proyecto.
- No se aceptarán equipos discontinuados, de fabricación artesanal o sin respaldo técnico del fabricante.
- Todos los equipos deberán corresponder a una misma línea tecnológica, evitando la mezcla de referencias o fabricantes cuando ello afecte la uniformidad del sistema.

La Administración podrá solicitar la sustitución de cualquier equipo que no cumpla estas condiciones, sin que ello genere costos adicionales para la copropiedad.

## 2.14 Certificados técnicos obligatorios

Con la propuesta deberán anexarse los siguientes documentos técnicos:

- Fichas técnicas de las luminarias, los drivers y los sensores ofertados.
- Certificados de conformidad RETIE vigentes de los productos.
- Certificados RETILAP cuando sean aplicables.
- Certificados de conformidad emitidos por organismo acreditado.
- Garantías del fabricante.
- Manuales de instalación y de operación.
- Catálogos técnicos y curvas fotométricas de las luminarias ofertadas.
- Certificación de vida útil y de eficiencia energética de las luminarias.

La ausencia de cualquiera de estos documentos podrá dar lugar al rechazo de la oferta técnica, conforme al numeral 3.11.

## 2.15 Plan de trabajo

El oferente deberá presentar un Plan de Trabajo que incluya, como mínimo, cronograma detallado de ejecución, metodología constructiva, secuencia de actividades, recursos humanos asignados, equipos y herramientas, programación del suministro de materiales, horarios de intervención, plan de contingencia para evitar afectaciones a la movilidad de los residentes y estrategia para garantizar la continuidad del servicio de iluminación durante la ejecución. La Administración podrá solicitar ajustes al cronograma antes del inicio del contrato.

## 2.16 Seguridad industrial y salud en el trabajo

El contratista será responsable de implementar un Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo conforme a la normativa vigente. Como mínimo deberá garantizar:

- Uso permanente de Elementos de Protección Personal (EPP).
- Delimitación y señalización de las áreas intervenidas.
- Permisos de trabajo cuando sean requeridos.



- Análisis Seguro de Trabajo (AST) para cada actividad crítica.
- Procedimientos de trabajo seguro y coordinación de actividades con la Administración.
- Manejo adecuado de los residuos generados durante la ejecución, conforme al numeral 2.18.
- Cumplimiento de la normativa vigente sobre trabajo seguro en alturas cuando las actividades lo requieran.

El incumplimiento de estas obligaciones facultará a la Administración para suspender temporalmente las actividades hasta que se subsanen las condiciones de riesgo, sin que ello genere reconocimiento de costos adicionales ni ampliación del plazo contractual.

### **2.17 Horarios de trabajo y protocolo de interrupciones**

Por tratarse de una intervención en un conjunto residencial habitado, la ejecución se sujetará a las siguientes reglas:

- a) Los trabajos se ejecutarán de lunes a viernes entre las 8:00 a. m. y las 5:00 p. m., y los sábados entre las 8:00 a. m. y la 1:00 p. m. La ejecución en domingos, festivos o en horarios distintos requerirá autorización previa y escrita de la Administración.
- b) Toda interrupción programada del servicio eléctrico deberá solicitarse por escrito a la Administración con una antelación no inferior a setenta y dos (72) horas, indicando el sector afectado, la duración estimada y las medidas de mitigación previstas.
- c) Ningún sector de sótanos, rutas de evacuación o zonas de circulación peatonal podrá quedar sin iluminación durante la noche. El contratista deberá disponer, por su cuenta y riesgo, iluminación provisional adecuada mientras dure la intervención.
- d) El contratista deberá adoptar las medidas necesarias para proteger los vehículos, motocicletas y bienes de los residentes ubicados en las áreas de intervención, y responderá por los daños que cause a los mismos.
- e) Al finalizar cada jornada, el contratista dejará las áreas intervenidas en condiciones de orden, limpieza y seguridad, sin materiales, herramientas ni residuos que obstaculicen la circulación.

### **2.18 Manejo y disposición final de residuos**

El desmonte de las luminarias existentes genera residuos que pueden tener carácter peligroso. En consecuencia, el contratista se obliga a:

- a) Clasificar, embalar, transportar y disponer los residuos generados conforme a la normativa ambiental vigente, en especial el Decreto 1076 de 2015 y la Resolución 1511 de 2010 sobre gestión de bombillas usadas, cuando resulten aplicables.
- b) Entregar a la Administración el certificado de disposición final expedido por un gestor autorizado por la autoridad ambiental competente, en el que consten las cantidades y el tipo de residuos entregados.
- c) Asumir íntegramente el costo de la disposición final, el cual deberá estar incluido en el valor de la propuesta.



- d) Mantener indemne a la copropiedad frente a cualquier sanción, requerimiento o investigación de la autoridad ambiental derivada del manejo o disposición de dichos residuos.

*La entrega del certificado de disposición final es requisito indispensable para la suscripción del Acta de Recibo Final.*

## 2.19 Entregables del proyecto

Como requisito para el recibo final de la obra, el contratista deberá entregar, como mínimo:

- Acta de pruebas y puesta en funcionamiento.
- Memorias técnicas del proyecto ejecutado.
- Planos finales «As Built» en formato digital (PDF y AutoCAD editable) y físico.
- Directorio actualizado de circuitos eléctricos.
- Registro fotográfico del antes, durante y después de la intervención.
- Relación de los materiales efectivamente instalados.
- Manual de operación y mantenimiento del sistema de iluminación.
- Garantías de los equipos y materiales, expedidas a nombre de la copropiedad.
- Certificados de conformidad y calidad de los equipos instalados.
- Certificado de disposición final de residuos, conforme al numeral 2.18.
- Constancia de la capacitación impartida al personal de mantenimiento, con lista de asistencia.
- Informe final de ejecución con descripción de las actividades desarrolladas y recomendaciones para el mantenimiento preventivo.

La entrega de estos documentos será condición indispensable para la suscripción del Acta de Recibo Final y para el pago del saldo del contrato.



---

## CAPÍTULO III

### REQUISITOS HABILITANTES

---

#### 3.1 Generalidades

Podrán participar en la presente convocatoria las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras con sucursal en Colombia, así como los consorcios o uniones temporales legalmente constituidos, que acrediten experiencia en el suministro, instalación y modernización de sistemas eléctricos e iluminación en edificaciones, conjuntos residenciales, propiedad horizontal, centros comerciales, instalaciones industriales o proyectos de infraestructura similares.

Los oferentes deberán demostrar capacidad jurídica, técnica, financiera y organizacional suficiente para ejecutar el objeto contractual. La verificación de los requisitos habilitantes se efectuará bajo el criterio de CUMPLE / NO CUMPLE y no otorga puntaje.

Cuando el proponente sea un consorcio o unión temporal, deberá aportar el documento de constitución con indicación del porcentaje de participación de cada integrante, la designación del representante y el término de duración, que no podrá ser inferior al plazo del contrato y cinco (5) años más. La experiencia se acreditará en proporción a la participación de cada integrante.

#### 3.2 Capacidad jurídica

##### Personas jurídicas

- Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio, con fecha de expedición no superior a treinta (30) días calendario a la fecha de cierre.
- Objeto social relacionado con actividades eléctricas, obras civiles eléctricas, alumbrado, mantenimiento eléctrico o actividades afines.
- Vigencia de la sociedad no inferior al plazo del contrato y cinco (5) años más, en concordancia con el término de las garantías exigidas.
- Autorización del órgano social competente cuando el representante legal tenga limitaciones en la cuantía para contratar.
- Copia del RUT actualizado.
- Copia de la cédula de ciudadanía del representante legal.

##### Personas naturales

- Copia de la cédula de ciudadanía.
- Copia del RUT actualizado, con actividad económica relacionada con el objeto del proceso.
- Certificado de matrícula mercantil vigente, cuando ejerza actividad mercantil, con fecha de expedición no superior a treinta (30) días calendario.
- Matrícula profesional o certificado CONTE vigente, cuando la actividad lo requiera.
- Los demás documentos exigidos en el presente capítulo, en cuanto resulten aplicables.



### **3.3 Inhabilidades, incompatibilidades y conflicto de interés**

El proponente deberá manifestar bajo la gravedad del juramento, mediante el Anexo No. 5, que:

- No se encuentra incurso en causales de inhabilidad o incompatibilidad para contratar.
- No tiene conflicto de interés con la copropiedad. Para tal efecto, declarará expresamente que ni él, ni sus socios, administradores o personal tienen parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculo societario o de interés económico, con el Administrador, los miembros del Consejo de Administración, el Revisor Fiscal o los integrantes del Comité Evaluador de la copropiedad.
- No se encuentra reportado en listas restrictivas nacionales o internacionales relacionadas con lavado de activos o financiación del terrorismo, y que sus recursos provienen de actividades lícitas.
- Se compromete a actuar conforme a los principios de transparencia y buena fe, absteniéndose de ofrecer dádivas, comisiones o beneficios de cualquier naturaleza.

La Administración podrá verificar la información suministrada. La falsedad de cualquiera de estas declaraciones dará lugar al rechazo de la propuesta o, si se advierte con posterioridad, a la terminación del contrato.

### **3.4 Cumplimiento de obligaciones tributarias y parafiscales**

El oferente deberá acreditar:

- Certificación de pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral de la totalidad de su personal.
- Certificación de pago de aportes parafiscales cuando sea aplicable.
- Certificación de cumplimiento de aportes vigente, suscrita por el Revisor Fiscal o por el Representante Legal, según corresponda, con una antigüedad no superior a treinta (30) días calendario.

### **3.5 Antecedentes**

El proponente deberá aportar, respecto de la persona jurídica y de su representante legal o de la persona natural proponente:

- Certificado de antecedentes disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación.
- Certificado de antecedentes fiscales de la Contraloría General de la República.
- Certificado de antecedentes judiciales de la Policía Nacional.
- Consulta del Registro Nacional de Medidas Correctivas (RNMC).

Todos deberán encontrarse vigentes al momento del cierre del proceso.

### **3.6 Experiencia mínima habilitante**

El oferente deberá acreditar experiencia específica mediante la ejecución de mínimo tres (3) contratos terminados y recibidos a satisfacción durante los últimos cinco (5) años anteriores a la fecha de cierre, cuyo objeto haya comprendido actividades de:

- Modernización de sistemas de iluminación o instalación de luminarias LED.



- Construcción o adecuación de redes eléctricas de baja tensión.
- Mantenimiento eléctrico de zonas comunes o alumbrado exterior.
- Proyectos ejecutados en propiedad horizontal o edificaciones de características similares.

Adicionalmente, y con el fin de asegurar que el proponente cuente con capacidad operativa proporcional al objeto contratado, deberá acreditarse que:

- a) La sumatoria del valor de los contratos aportados, expresada en salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV) a la fecha de terminación de cada contrato, sea igual o superior a \_\_\_\_\_ SMLMV.
- b) Al menos uno (1) de los contratos aportados haya tenido un valor igual o superior a \_\_\_\_\_ SMLMV.
- c) Al menos uno (1) de los contratos aportados haya comprendido el suministro e instalación de un número igual o superior a ochenta (80) luminarias.

La experiencia deberá certificarse mediante actas de recibo final, certificaciones contractuales o documentos equivalentes expedidos por el contratante, en los que consten el objeto, el valor, las cantidades ejecutadas, las fechas de inicio y terminación y el cumplimiento a satisfacción.

### 3.7 Personal mínimo requerido

El proponente deberá garantizar, como mínimo, el siguiente equipo de trabajo, cuya hoja de vida y soportes se relacionarán en el Anexo No. 4:

| Cargo                                          | Cantidad                                | Formación exigida                                                                                     | Experiencia mínima                                                                                                  |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Director del proyecto                          | 1                                       | Ingeniero electricista o electromecánico con matrícula profesional COPNIA vigente                     | Cinco (5) años de ejercicio profesional y dirección de al menos dos (2) proyectos de iluminación o redes eléctricas |
| Residente de obra                              | 1                                       | Ingeniero electricista o tecnólogo electricista con matrícula profesional o certificado CONTE vigente | Tres (3) años en obras eléctricas o de iluminación                                                                  |
| Coordinador de Seguridad y Salud en el Trabajo | 1                                       | Profesional o tecnólogo en SST con licencia vigente en Seguridad y Salud en el Trabajo                | Dos (2) años en obras de construcción o montajes eléctricos                                                         |
| Técnicos electricistas                         | Los necesarios según el plan de trabajo | Certificado CONTE vigente en la categoría aplicable                                                   | Dos (2) años en instalaciones eléctricas                                                                            |

Todo el personal operativo deberá acreditar adicionalmente:

- Certificación CONTE o matrícula profesional aplicable, vigente.
- Certificación vigente para trabajo seguro en alturas, cuando la actividad lo requiera.
- Capacitación en riesgo eléctrico.



- Afiliación vigente al Sistema de Seguridad Social Integral, incluida la Administradora de Riesgos Laborales.

El director del proyecto y el residente de obra no podrán ser sustituidos sin autorización previa y escrita de la Administración. Todo reemplazo deberá acreditar condiciones iguales o superiores a las del profesional sustituido.

### 3.8 Capacidad financiera

Con el fin de garantizar la adecuada ejecución del contrato, los oferentes deberán presentar:

- Estados financieros comparativos de los últimos dos (2) años, firmados por Contador Público y, cuando aplique, por Revisor Fiscal, con sus notas y con copia de la tarjeta profesional y del certificado de antecedentes disciplinarios del contador.
- Declaración de renta de los últimos dos (2) años, cuando aplique.
- Certificación bancaria con fecha de expedición no superior a treinta (30) días calendario.

Con base en los estados financieros del último año, se verificarán los siguientes indicadores bajo el criterio CUMPLE / NO CUMPLE:

| Indicador                       | Fórmula                                    | Requisito                                                                        |
|---------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Índice de liquidez              | Activo corriente / Pasivo corriente        | Mayor o igual a 1,5                                                              |
| Nivel de endeudamiento          | Pasivo total / Activo total                | Menor o igual al 65 %                                                            |
| Razón de cobertura de intereses | Utilidad operacional / Gastos de intereses | Mayor o igual a 1,5 (no aplica si el proponente no registra gastos de intereses) |
| Capital de trabajo              | Activo corriente – Pasivo corriente        | Igual o superior a SMLMV                                                         |
| Patrimonio                      | Activo total – Pasivo total                | Igual o superior a SMLMV                                                         |

Tratándose de consorcios o uniones temporales, los indicadores se calcularán ponderando la participación de cada integrante. La Administración podrá solicitar aclaraciones o información adicional cuando lo considere necesario.

### 3.9 Garantía de seriedad de la oferta

Con la propuesta, el oferente deberá aportar una garantía de seriedad de la oferta constituida a favor del PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H., NIT 901.014.018-1, expedida por una compañía de seguros legalmente autorizada para operar en Colombia o mediante garantía bancaria, con las siguientes condiciones:

| Concepto        | Condición                                                                                                                 |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valor asegurado | Diez por ciento (10 %) del valor total de la oferta presentada                                                            |
| Vigencia        | Noventa (90) días calendario contados desde la fecha de cierre del proceso, prorrogables a solicitud de la Administración |
| Beneficiario    | Parque Residencial Sol Naciente P.H.                                                                                      |

La garantía de seriedad se hará efectiva cuando el proponente retire su oferta durante el término de validez, cuando el adjudicatario no suscriba el contrato o no constituya las garantías



contractuales dentro del plazo señalado en el numeral 4.12, o cuando se establezca que la información aportada es falsa.

Las garantías de los proponentes no favorecidos serán devueltas una vez perfeccionado el contrato con el adjudicatario.

### **3.10 Visita técnica obligatoria**

La visita técnica será de carácter obligatorio y constituye requisito habilitante. Durante la visita se levantará un acta que será firmada por el representante del proponente y por el funcionario designado por la Administración, conforme al Anexo No. 7. La no asistencia a la visita técnica dará lugar al rechazo de la propuesta.

Únicamente podrá asistir a la visita quien acredite la calidad de representante legal del proponente o quien cuente con autorización escrita de este, adjuntando copia de su documento de identidad.

### **3.11 Causales de rechazo de la propuesta**

La Administración rechazará las propuestas cuando se presente cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Presentación extemporánea de la oferta o radicación por canal distinto del señalado en el numeral 1.11.
2. Ausencia de alguno de los requisitos habilitantes esenciales o de los documentos no subsanables señalados en el numeral 3.12.
3. No haber asistido a la visita técnica obligatoria.
4. Presentar información falsa, alterada o inconsistente.
5. No acreditar la experiencia mínima requerida en el numeral 3.6.
6. Ofrecer equipos o materiales que no cumplan las especificaciones técnicas mínimas del Capítulo II.
7. Encontrarse incurso en inhabilidades, incompatibilidades o conflicto de interés.
8. Presentar una oferta condicionada o con reservas que alteren el objeto de la convocatoria.
9. No cotizar la totalidad de los ítems del Anexo No. 2, modificar las cantidades fijadas por la Administración o alterar la estructura del formato de oferta económica.
10. Ofrecer un plazo de ejecución superior al máximo establecido en el numeral 1.7.
11. No aportar la garantía de seriedad de la oferta en las condiciones exigidas, o no subsanarla dentro del término concedido.
12. Presentar más de una propuesta, directamente o por interpuesta persona, o participar simultáneamente de forma individual y como integrante de un consorcio o unión temporal.
13. No atender la solicitud de aclaración o de subsanación dentro del plazo concedido, cuando ello impida verificar el cumplimiento de un requisito habilitante.



---

### **3.12 Aclaración y subsanación de documentos**

La Administración podrá solicitar a los proponentes la aclaración o subsanación de documentos de carácter formal que no modifiquen el contenido sustancial de la oferta ni otorguen ventajas frente a los demás participantes. La solicitud se formulará por escrito y concederá un plazo no inferior a dos (2) días hábiles.

No serán subsanables: la propuesta económica y sus valores, la experiencia mínima exigida, la asistencia a la visita técnica obligatoria, las especificaciones técnicas de los equipos ofrecidos, la firma de la carta de presentación de la oferta, ni aquellos documentos cuya ausencia impida verificar el cumplimiento de los requisitos habilitantes al momento del cierre del proceso.



---

## CAPÍTULO IV

# PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS Y DESARROLLO DEL PROCESO DE SELECCIÓN

---

### 4.1 Forma de presentación de la propuesta

Las propuestas deberán presentarse debidamente foliadas, firmadas por el representante legal o por la persona natural proponente, y radicadas dentro del plazo y hasta la hora establecidos en el cronograma del numeral 1.10.

La propuesta deberá entregarse en sobre cerrado en la dirección de radicación, o remitirse al correo electrónico oficial señalado en el numeral 1.11 en un único archivo en formato PDF, indicando claramente:

- Nombre o razón social del proponente.
- Número de identificación o NIT.
- Dirección, teléfono y correo electrónico.
- Nombre y número del proceso de selección: Convocatoria Pública No. 003 de 2026.

La propuesta deberá mantenerse vigente por un término mínimo de noventa (90) días calendario, contados a partir de la fecha de cierre del proceso.

Cada proponente podrá presentar una (1) sola propuesta. La presentación de más de una oferta, directamente o por interpuesta persona, dará lugar al rechazo de todas ellas.

### 4.2 Contenido de la propuesta

La propuesta deberá presentarse organizada en el siguiente orden:

#### A. Documentos jurídicos y financieros

- Carta de presentación de la oferta (Anexo No. 1).
- Garantía de seriedad de la oferta (numeral 3.9).
- Certificado de existencia y representación legal o registro mercantil.
- Documento de constitución del consorcio o unión temporal, cuando aplique.
- Copia del RUT y de la cédula del representante legal.
- Certificados de antecedentes (numeral 3.5).
- Certificación de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales.
- Declaración de inhabilidades, incompatibilidades y conflicto de interés (Anexo No. 5).
- Estados financieros y demás documentos del numeral 3.8.

#### B. Propuesta técnica

- Metodología de ejecución y alcance de los trabajos.
- Cronograma de actividades y Plan de Trabajo (numeral 2.15).
- Especificaciones de los equipos ofrecidos y fichas técnicas.
- Certificados RETIE y RETILAP y demás documentos del numeral 2.14.



- 
- Relación de la experiencia acreditada con sus soportes (Anexo No. 3).
  - Relación del personal propuesto con sus soportes (Anexo No. 4).
  - Equipos y herramientas que se utilizarán.
  - Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo.
  - Garantías ofrecidas y tiempo de respuesta para su atención.
  - Plan de contingencia durante la ejecución de las obras.
  - Compromiso de cumplimiento de las especificaciones técnicas (Anexo No. 6).

### **C. Propuesta económica**

La oferta económica deberá presentarse utilizando exclusivamente el formato del Anexo No. 2, sin modificar su estructura ni las cantidades fijadas por la Administración. El valor ofertado deberá incluir todos los costos asociados al contrato, entre ellos: materiales, equipos, transporte, mano de obra, prestaciones sociales, seguridad social, herramientas, elementos de protección personal, ensayos y pruebas, certificaciones, disposición final de residuos, administración, imprevistos, utilidad e impuestos.

El proponente deberá discriminar en el resumen del Anexo No. 2 el subtotal de costos directos, el porcentaje y valor de Administración, Imprevistos y Utilidad (AIU), el IVA aplicable y el valor total de la oferta.

No se aceptarán reclamaciones económicas posteriores por conceptos que debieron incluirse en la propuesta. En caso de discrepancia entre el valor expresado en letras y el expresado en números, prevalecerá el consignado en letras. En caso de error aritmético en la multiplicación de cantidades por precios unitarios, prevalecerá el precio unitario ofertado y la Administración efectuará la corrección, la cual deberá ser aceptada por escrito por el proponente.

#### **4.3 Validez de la oferta**

La oferta presentada será irrevocable durante el término de vigencia establecido en estos Términos de Referencia. El retiro de la propuesta antes de la adjudicación facultará a la Administración para excluir al proponente del presente proceso y para hacer efectiva la garantía de seriedad de la oferta.

#### **4.4 Visita técnica obligatoria**

La visita técnica tiene como finalidad que los interesados conozcan las condiciones reales del proyecto y formulen adecuadamente su oferta. Durante la visita podrán verificar las cantidades de obra, inspeccionar el estado de la infraestructura existente, revisar tableros eléctricos, canalizaciones, postes, soportes y luminarias, identificar posibles interferencias o limitaciones para la ejecución y formular inquietudes técnicas, que serán resueltas por la Administración.

Las respuestas de carácter general que se den durante la visita serán consignadas en el acta y comunicadas a todos los interesados, para preservar la igualdad entre los participantes. Al finalizar la visita se levantará un acta de asistencia, la cual hará parte integral del expediente del proceso. La inasistencia a la visita técnica será causal de rechazo de la propuesta.



---

#### **4.5 Observaciones a los Términos de Referencia**

Los interesados podrán presentar observaciones o solicitudes de aclaración dentro del término previsto en el cronograma. Las observaciones deberán formularse por escrito y remitirse al correo electrónico oficial señalado en el numeral 1.11.

Las respuestas emitidas por la Administración serán comunicadas a todos los interesados y harán parte integral de los presentes Términos de Referencia. Cuando la respuesta implique una modificación de las condiciones del proceso, esta se formalizará mediante adenda en los términos del numeral 1.12.

#### **4.6 Cierre del proceso**

Las propuestas únicamente serán recibidas hasta la fecha y hora señaladas en el cronograma del numeral 1.10. De la diligencia de cierre se levantará un acta en la que se dejará constancia de las ofertas recibidas, la hora de radicación de cada una y el número de folios, la cual será suscrita por el funcionario responsable del proceso.

Vencido el plazo de presentación, no se aceptarán nuevas propuestas ni modificaciones, adiciones o retiros de las ya radicadas.

#### **4.7 Comité Evaluador**

La evaluación de las propuestas estará a cargo de un Comité Evaluador designado por el Consejo de Administración mediante acta, integrado como mínimo por:

- a) El Administrador de la copropiedad o su delegado.
- b) Un (1) miembro del Consejo de Administración.
- c) Un (1) profesional con formación en ingeniería eléctrica o electromecánica, interno o externo, que apoyará la verificación técnica de las ofertas.

El Comité Evaluador actuará con imparcialidad, transparencia y objetividad, y dejará constancia escrita de todas las actuaciones realizadas durante el proceso de evaluación. Sus miembros deberán declarar por escrito, antes de iniciar la evaluación, que no se encuentran incursos en conflicto de interés respecto de ninguno de los proponentes, y deberán declararse impedidos cuando sobrevenga una circunstancia de esa naturaleza.

El Comité Evaluador tiene función de verificación, calificación y recomendación. La decisión de adjudicar corresponde al Consejo de Administración, en los términos del numeral 5.12.

#### **4.8 Solicitud de aclaraciones**

Durante la etapa de evaluación, el Comité podrá solicitar por escrito aclaraciones respecto de los documentos aportados por los proponentes. Las aclaraciones deberán limitarse a explicar el contenido de la oferta y en ningún caso podrán mejorar ni modificar aspectos esenciales de la propuesta técnica o económica.

La falta de respuesta dentro del plazo otorgado dará lugar a que la Administración evalúe la oferta únicamente con la información inicialmente presentada, o al rechazo de la propuesta cuando la omisión impida verificar un requisito habilitante.



#### **4.9 Declaratoria de desierto**

La Administración podrá declarar desierto el proceso cuando ocurra cualquiera de las siguientes circunstancias:

- No se presente ninguna oferta.
- Ninguna propuesta cumpla los requisitos habilitantes.
- Ninguna propuesta satisfaga las especificaciones técnicas mínimas.
- La totalidad de los valores ofertados exceda la disponibilidad presupuestal de la copropiedad.
- Existan circunstancias que impidan garantizar una selección objetiva o que afecten los intereses de la copropiedad.

La declaratoria de desierto se adoptará mediante decisión motivada y no generará derecho a indemnización alguna para los proponentes.

#### **4.10 Facultades de la Administración**

La Administración, previa recomendación del Comité Evaluador y aprobación del Consejo de Administración, se reserva el derecho de:

- Aceptar o rechazar cualquiera de las propuestas.
- Solicitar información adicional y verificar la autenticidad de los documentos aportados.
- Realizar consultas a clientes o contratantes anteriores.
- Visitar obras ejecutadas por los proponentes para verificar la calidad de los trabajos.
- Verificar la capacidad técnica, operativa y financiera del oferente.
- No adjudicar el proceso cuando considere que ninguna propuesta satisface los intereses de la copropiedad.

Estas actuaciones deberán estar debidamente motivadas y constar en el informe de evaluación.

#### **4.11 Publicación de resultados y adjudicación**

Finalizada la evaluación, el Comité elaborará un informe en el que se dejará constancia del cumplimiento de los requisitos habilitantes, la calificación obtenida por cada proponente y la recomendación de adjudicación. El informe se comunicará a todos los proponentes por el canal oficial, quienes podrán formular observaciones dentro de los dos (2) días hábiles siguientes.

El informe, junto con las observaciones recibidas y sus respuestas, será presentado al Consejo de Administración, órgano competente para decidir sobre la adjudicación del contrato. La adjudicación se formalizará mediante comunicación escrita dirigida al proponente seleccionado.

#### **4.12 Suscripción del contrato y proponente calificado en segundo lugar**

El adjudicatario deberá suscribir el contrato dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la comunicación de la adjudicación y constituir las garantías contractuales dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la suscripción.

Si el adjudicatario no suscribe el contrato o no constituye las garantías dentro de los plazos señalados, la Administración hará efectiva la garantía de seriedad de la oferta y podrá adjudicar



---

el contrato al proponente calificado en segundo lugar, siempre que su propuesta resulte favorable para la copropiedad y este manifieste por escrito su aceptación dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al requerimiento.



## CAPÍTULO V

### EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS Y CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

#### 5.1 Principios de evaluación

Las propuestas que hayan cumplido con los requisitos habilitantes establecidos en el Capítulo III serán objeto de evaluación técnica y económica. La evaluación se realizará con fundamento en los principios de transparencia, objetividad, igualdad, economía y selección objetiva, procurando identificar la oferta más favorable para el PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H., entendida como aquella que ofrezca la mejor relación entre calidad, experiencia, respaldo técnico y valor económico.

La adjudicación no recaerá necesariamente sobre la oferta de menor precio, sino sobre aquella que obtenga el mayor puntaje conforme a los criterios establecidos en los presentes Términos de Referencia.

#### 5.2 Factores de evaluación

Las propuestas serán calificadas sobre un total de cien (100) puntos, distribuidos así:

| Factor de evaluación             | Puntaje máximo    |
|----------------------------------|-------------------|
| Oferta económica                 | 35 puntos         |
| Experiencia específica adicional | 20 puntos         |
| Calidad técnica de la propuesta  | 20 puntos         |
| Garantía adicional ofrecida      | 10 puntos         |
| Plazo de ejecución               | 10 puntos         |
| Valor agregado                   | 5 puntos          |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>100 puntos</b> |

#### 5.3 Evaluación económica (35 puntos)

La propuesta de menor valor económico, entre las que hayan sido admitidas, obtendrá el puntaje máximo de treinta y cinco (35) puntos. Las demás ofertas recibirán puntaje proporcional aplicando la siguiente fórmula:

$$\text{Puntaje} = (\text{Valor de la oferta de menor precio} \div \text{Valor de la oferta evaluada}) \times 35$$

El valor a comparar será el valor total de la oferta, incluidos AIU e impuestos, una vez efectuadas las correcciones aritméticas a que haya lugar. Cuando se presente una sola oferta admisible, esta obtendrá el puntaje máximo del factor.

No serán objeto de evaluación económica las ofertas que:

- Presenten errores aritméticos cuya corrección no haya sido aceptada por escrito por el oferente.
- Omitan la cotización de uno o más ítems del Anexo No. 2.
- Omitan actividades indispensables para la correcta ejecución del proyecto.



#### 5.4 Experiencia específica adicional (20 puntos)

Se asignará puntaje por los contratos acreditados en exceso de los tres (3) exigidos como mínimo habilitante en el numeral 3.6:

| Contratos adicionales acreditados     | Puntaje   |
|---------------------------------------|-----------|
| Un (1) contrato adicional             | 5 puntos  |
| Dos (2) contratos adicionales         | 10 puntos |
| Tres (3) contratos adicionales        | 14 puntos |
| Cuatro (4) contratos adicionales      | 17 puntos |
| Cinco (5) o más contratos adicionales | 20 puntos |

Solo serán válidos los contratos terminados dentro de los últimos cinco (5) años y ejecutados en propiedad horizontal, centros comerciales, edificios institucionales, instalaciones industriales, alumbrado exterior o redes eléctricas de baja tensión, acreditados en los términos del numeral 3.6.

#### 5.5 Calidad técnica de la propuesta (20 puntos)

El Comité Evaluador calificará la propuesta técnica conforme a los siguientes conceptos, asignando el puntaje total, parcial o nulo según el grado de desarrollo y pertinencia de cada componente:

| Concepto                                | Puntaje máximo   |
|-----------------------------------------|------------------|
| Metodología de ejecución                | 5 puntos         |
| Cronograma detallado                    | 3 puntos         |
| Calidad de los materiales ofrecidos     | 4 puntos         |
| Equipos y herramientas disponibles      | 3 puntos         |
| Personal asignado al proyecto           | 3 puntos         |
| Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo | 2 puntos         |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>20 puntos</b> |

El Comité dejará constancia motivada en el informe de evaluación de las razones que sustentan el puntaje asignado a cada proponente en este factor.

#### 5.6 Garantía adicional ofrecida (10 puntos)

Se asignará puntaje conforme al término de garantía ofrecido sobre luminarias, materiales e instalación, por encima del mínimo exigido en el numeral 2.11:

| Garantía ofrecida               | Puntaje   |
|---------------------------------|-----------|
| Cinco (5) años (mínimo exigido) | 5 puntos  |
| Seis (6) años                   | 7 puntos  |
| Siete (7) años o más            | 10 puntos |

La garantía ofrecida deberá cubrir los equipos, los materiales, la mano de obra, la instalación y el correcto funcionamiento del sistema, y deberá respaldarse con la garantía del fabricante



cuando se trate de equipos. El término ofrecido se incorporará al contrato y a la póliza de calidad correspondiente.

### 5.7 Plazo de ejecución (10 puntos)

Se reconocerá puntaje a las propuestas que ofrezcan un plazo inferior al máximo establecido en el numeral 1.7:

| Plazo ofrecido                | Puntaje   |
|-------------------------------|-----------|
| Hasta 45 días calendario      | 10 puntos |
| Entre 46 y 55 días calendario | 8 puntos  |
| Entre 56 y 60 días calendario | 5 puntos  |

El plazo ofrecido será vinculante y se incorporará al contrato. No se aceptarán propuestas que superen el plazo máximo fijado en la convocatoria.

### 5.8 Valor agregado (5 puntos)

Se otorgará puntaje a los oferentes que, sin costo para la copropiedad, ofrezcan beneficios complementarios tales como:

- Capacitación adicional al personal de mantenimiento.
- Manual de mantenimiento preventivo del sistema.
- Entrega de equipos o repuestos adicionales.
- Inspección preventiva posterior a la entrega de la obra.
- Visitas técnicas de seguimiento durante el período de garantía.
- Ampliación de la cobertura de la garantía.

El Comité Evaluador determinará el puntaje correspondiente de acuerdo con la utilidad y pertinencia de los beneficios ofrecidos, dejando constancia motivada en el informe de evaluación. Los beneficios ofrecidos serán vinculantes y se incorporarán al contrato.

### 5.9 Ofertas con precios artificialmente bajos

Cuando una propuesta presente un valor inferior al ochenta y cinco por ciento (85 %) del promedio aritmético de las ofertas admitidas, o resulte significativamente inferior a la disponibilidad presupuestal de la copropiedad, el Comité Evaluador requerirá al oferente para que, dentro de los dos (2) días hábiles siguientes, presente las explicaciones técnicas y económicas que sustenten la viabilidad de su propuesta, incluyendo el desglose de los precios unitarios cuestionados.

Si las justificaciones presentadas no resultan suficientes para demostrar la viabilidad de la ejecución del contrato en las condiciones ofertadas, la Administración podrá rechazar la propuesta mediante decisión motivada, por considerar que representa un riesgo para la correcta ejecución del proyecto.

### 5.10 Criterios de desempate

En caso de empate en el puntaje final, se aplicará el siguiente orden de desempate:



- 
1. Mayor puntaje obtenido en el factor de calidad técnica.
  2. Mayor experiencia específica acreditada.
  3. Mayor término de garantía ofrecido.
  4. Menor plazo de ejecución ofrecido.
  5. Mayor número de proyectos ejecutados en propiedad horizontal.
  6. Si persiste el empate, el Consejo de Administración decidirá mediante acta motivada, atendiendo el mejor interés de la copropiedad. De dicha decisión se dejará constancia en el expediente del proceso.

### **5.11 Informe de evaluación**

Concluida la evaluación, el Comité Evaluador elaborará un informe que contendrá como mínimo la relación de las ofertas recibidas, la verificación de los requisitos habilitantes, la calificación obtenida por cada oferente con su motivación, las observaciones realizadas durante la evaluación, el cuadro comparativo de las propuestas y la recomendación de adjudicación o de declaratoria de desierto.

### **5.12 Adjudicación**

La adjudicación del contrato será realizada por el Consejo de Administración del PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H., mediante acta debidamente motivada. La Administración comunicará por escrito el resultado del proceso al oferente seleccionado y a los demás participantes.

La adjudicación no genera obligación contractual hasta tanto se suscriba el contrato y el contratista constituya las garantías exigidas y estas sean aprobadas por la Administración.



---

## CAPÍTULO VI

### OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA, SUPERVISIÓN, GARANTÍAS Y FORMA DE PAGO

---

#### 6.1 Obligaciones generales del contratista

El contratista seleccionado deberá ejecutar el objeto contractual con plena autonomía técnica y administrativa, actuando con diligencia, calidad y eficiencia, y observando las disposiciones legales, técnicas y de seguridad aplicables. Serán obligaciones generales, entre otras, las siguientes:

1. Ejecutar el contrato conforme a los presentes Términos de Referencia, la propuesta presentada y el contrato suscrito.
2. Suministrar la totalidad de los materiales, equipos, herramientas, maquinaria y mano de obra requeridos para la correcta ejecución del proyecto.
3. Garantizar que todos los materiales sean nuevos, originales, de primera calidad y cuenten con las certificaciones exigidas por la normativa vigente.
4. Cumplir estrictamente las normas RETIE, RETILAP, NTC 2050 y demás disposiciones técnicas aplicables.
5. Ejecutar los trabajos dentro del plazo contractual aprobado.
6. Mantener permanentemente en obra al residente y disponer del director del proyecto durante la ejecución de las actividades críticas.
7. Atender oportunamente las observaciones formuladas por el supervisor del contrato.
8. Proteger la infraestructura existente y los bienes de los residentes, y responder por cualquier daño ocasionado durante la ejecución de las actividades.
9. Mantener el área de trabajo en condiciones de orden, limpieza y seguridad.
10. Entregar la obra completamente terminada, probada y en correcto funcionamiento, con la totalidad de los entregables del numeral 2.19.

#### 6.2 Obligaciones técnicas específicas

- Verificar previamente las condiciones de la infraestructura eléctrica existente.
- Coordinar con la Administración las interrupciones programadas del servicio eléctrico, en los términos del numeral 2.17.
- Ejecutar las instalaciones conforme a las buenas prácticas de ingeniería.
- Garantizar la correcta identificación y marcación de todos los circuitos eléctricos intervenidos.
- Realizar las pruebas de funcionamiento antes de la entrega.
- Corregir cualquier defecto detectado durante el período de garantía, sin costo adicional para la copropiedad.
- Mantener uniformidad en las referencias y especificaciones de los equipos instalados.
- Disponer adecuadamente de los residuos generados, conforme al numeral 2.18.



### **6.3 Seguridad y salud en el trabajo**

El contratista será el único responsable del cumplimiento de las normas de Seguridad y Salud en el Trabajo respecto de su personal. Como mínimo deberá garantizar:

- Afiliación vigente de todos los trabajadores al Sistema General de Seguridad Social y a una Administradora de Riesgos Laborales (ARL).
- Dotación y uso permanente de Elementos de Protección Personal (EPP).
- Cumplimiento de los procedimientos de trabajo seguro y de las medidas de prevención de accidentes e incidentes.
- Delimitación y señalización de las áreas de trabajo.
- Cumplimiento de la normativa vigente sobre trabajo seguro en alturas cuando las actividades lo requieran.
- Reporte a la Administración, dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes, de todo accidente o incidente ocurrido en las instalaciones de la copropiedad.

La Administración podrá ordenar la suspensión inmediata de los trabajos cuando identifique condiciones inseguras que representen riesgo para las personas o los bienes de la copropiedad, sin que ello genere reconocimiento de costos ni ampliación del plazo.

### **6.4 Exclusión de relación laboral e indemnidad**

El contratista ejecutará el contrato con sus propios medios y personal, en calidad de contratista independiente, con plena autonomía técnica, administrativa, financiera y directiva. En consecuencia, no existirá relación laboral alguna entre la copropiedad y el contratista, ni entre la copropiedad y los trabajadores, subcontratistas o dependientes de aquel.

Serán de cargo exclusivo del contratista el pago de salarios, prestaciones sociales, indemnizaciones, aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y aportes parafiscales de todo el personal vinculado a la ejecución del contrato.

El contratista mantendrá indemne a la copropiedad frente a cualquier reclamación, demanda o acción administrativa o judicial instaurada por su personal, sus subcontratistas o cualquier tercero, con ocasión de la ejecución del contrato. Si la copropiedad se viere obligada a asumir algún pago por estos conceptos, el contratista reembolsará los valores correspondientes dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento escrito, sin perjuicio de la facultad de la copropiedad de descontarlos de las sumas pendientes de pago.

### **6.5 Cesión y subcontratación**

El contratista no podrá ceder, total ni parcialmente, el contrato ni los derechos y obligaciones que de él se deriven, sin autorización previa, expresa y escrita de la Administración, con aprobación del Consejo de Administración.

La subcontratación de actividades requerirá autorización previa y escrita de la Administración e implicará que el subcontratista acredite las mismas condiciones de idoneidad, certificación y afiliación al Sistema de Seguridad Social exigidas al contratista. En ningún caso la



subcontratación relevará al contratista de su responsabilidad frente a la copropiedad por el cumplimiento íntegro del objeto contractual ni por las actuaciones de sus subcontratistas.

## 6.6 Supervisión del contrato

La supervisión será ejercida por la Administración del PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H. o por la persona o empresa que el Consejo de Administración designe. El supervisor tendrá, entre otras, las siguientes funciones:

- Verificar el cumplimiento del cronograma de ejecución.
- Revisar la calidad de los materiales instalados y comprobar que los equipos correspondan a los ofertados.
- Verificar el cumplimiento de las normas de seguridad industrial.
- Certificar el avance real de la obra y autorizar los pagos.
- Autorizar previamente las mayores cantidades de obra y verificar la amortización del anticipo.
- Requerir al contratista para corregir deficiencias técnicas o administrativas y certificar los incumplimientos para efectos de la aplicación de multas.
- Elaborar las actas de inicio, seguimiento, suspensión, reinicio, recibo parcial, recibo final y liquidación del contrato.

## 6.7 Garantías contractuales

El contratista seleccionado deberá constituir, a favor del PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H., NIT 901.014.018-1, una póliza expedida por una compañía de seguros legalmente autorizada para operar en Colombia, que incluya como mínimo los siguientes amparos:

| Amparo                                                              | Valor asegurado                                                                                     | Vigencia                                              |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Buen manejo y correcta inversión del anticipo                       | Cien por ciento (100 %) del valor del anticipo                                                      | Plazo de ejecución y seis (6) meses más               |
| Cumplimiento del contrato                                           | Veinte por ciento (20 %) del valor del contrato                                                     | Plazo de ejecución y seis (6) meses más               |
| Calidad y estabilidad de los bienes y de la obra                    | Veinte por ciento (20 %) del valor del contrato                                                     | Cinco (5) años contados desde el Acta de Recibo Final |
| Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales | Diez por ciento (10 %) del valor del contrato                                                       | Plazo de ejecución y tres (3) años más                |
| Responsabilidad civil extracontractual                              | Veinte por ciento (20 %) del valor del contrato y en todo caso no inferior a doscientos (200) SMLMV | Plazo de ejecución                                    |

El amparo de responsabilidad civil extracontractual deberá incluir como mínimo las coberturas de predios, labores y operaciones; responsabilidad civil patronal; responsabilidad civil de contratistas y subcontratistas; daños a bienes de terceros bajo cuidado, tenencia o control, incluidos los vehículos estacionados en las zonas de intervención; y gastos médicos. La copropiedad deberá figurar como asegurado y beneficiario.



Las pólizas deberán ser aprobadas por la Administración antes de la suscripción del Acta de Inicio. Todo deducible será asumido íntegramente por el contratista. Los límites de las pólizas no reducen ni limitan la responsabilidad del contratista. Cuando el valor del contrato se modifique o el plazo se prorrogue, el contratista deberá ajustar las garantías dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes.

## 6.8 Forma de pago

La Administración efectuará los pagos de la siguiente manera:

| Pago | Concepto       | Condición                                                                                                                                              |
|------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 30 % | Anticipo       | Suscripción del contrato, aprobación de las garantías — incluido el amparo de buen manejo del anticipo— y firma del Acta de Inicio                     |
| 40 % | Avance de obra | Certificación del supervisor de un avance físico mínimo del cincuenta por ciento (50 %), con amortización del cincuenta por ciento (50 %) del anticipo |
| 30 % | Pago final     | Acta de Recibo Final a satisfacción, entrega de la totalidad de los documentos exigidos y amortización total del anticipo                              |

El anticipo no constituye pago sino entrega de recursos destinados exclusivamente a la ejecución del contrato. En consecuencia:

- El contratista deberá manejar los recursos del anticipo en una cuenta bancaria destinada exclusivamente al contrato, cuyos extractos y soportes de inversión pondrá a disposición del supervisor cuando este los requiera.
- Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al desembolso, el contratista presentará al supervisor el plan de inversión del anticipo, el cual deberá ser aprobado por este.
- El anticipo se amortizará en los pagos subsiguientes hasta su amortización total, la cual constituye condición para el pago final.
- La destinación de los recursos del anticipo a fines distintos de la ejecución del contrato constituye incumplimiento grave y dará lugar a la terminación del contrato y a la efectividad de las garantías.

Todos los pagos estarán sujetos a la presentación de la factura electrónica o cuenta de cobro correspondiente, a la certificación de cumplimiento expedida por el supervisor y a la acreditación del pago de aportes al Sistema General de Seguridad Social y parafiscales. La copropiedad practicará sobre cada pago las retenciones en la fuente a título de renta, IVA e industria y comercio que resulten procedentes conforme a la normativa tributaria vigente.



## 6.9 Acta de Recibo Final

La obra únicamente se entenderá recibida cuando se haya ejecutado la totalidad del objeto contractual, todas las pruebas técnicas hayan resultado satisfactorias, se hayan corregido las observaciones formuladas por el supervisor, se entregue la totalidad de los documentos exigidos en el numeral 2.19 y se suscriba el Acta de Recibo Final por las partes.

La suscripción del Acta de Recibo Final no exonera al contratista de responder por los defectos o fallas que se presenten durante el período de garantía, ni por los vicios ocultos de la obra.

## 6.10 Multas y cláusula penal

Con el fin de conminar al contratista al cumplimiento oportuno de sus obligaciones, se pactarán en el contrato las siguientes sanciones:

- a) **MULTA POR MORA.** Por cada día calendario de retraso en el cumplimiento del plazo contractual, el contratista pagará una multa equivalente al cero coma cinco por ciento (0,5 %) del valor total del contrato, sin que su valor acumulado supere el diez por ciento (10 %) de dicho valor.
- b) **MULTA POR INCUMPLIMIENTO PARCIAL.** Por el incumplimiento de cualquier otra obligación contractual, incluidas las de seguridad y salud en el trabajo, las de horarios e interrupciones y las de atención de garantías, el contratista pagará una multa equivalente al cero coma cinco por ciento (0,5 %) del valor total del contrato por cada día en que persista el incumplimiento, con el mismo tope acumulado.
- c) **CLÁUSULA PENAL.** En caso de incumplimiento total, o de incumplimiento parcial que dé lugar a la terminación del contrato, el contratista pagará a la copropiedad, a título de pena, una suma equivalente al veinte por ciento (20 %) del valor total del contrato, exigible por el solo hecho del incumplimiento y sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial, al cual las partes renuncian expresamente.

La imposición de multas requerirá requerimiento escrito previo en el que se conceda al contratista un término de tres (3) días hábiles para subsanar o presentar explicaciones, garantizando su derecho de defensa y contradicción. El pago de las multas o de la pena no extingue la obligación principal ni impide exigir su cumplimiento, y se entiende sin perjuicio de la indemnización plena de los perjuicios causados, conforme al artículo 1600 del Código Civil.

El valor de las multas y de la cláusula penal podrá ser descontado o compensado directamente de las sumas que la copropiedad adeude al contratista, o hacerse efectivo con cargo a las garantías. El contrato, junto con la certificación de incumplimiento expedida por el supervisor, prestará mérito ejecutivo.

## 6.11 Incumplimiento contractual

En caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales, la Administración podrá:

- Requerir por escrito al contratista para que subsane el incumplimiento dentro del plazo que se le conceda.
- Imponer las multas previstas en el numeral 6.10.
- Suspender temporalmente los pagos hasta tanto se corrijan las deficiencias identificadas.
- Hacer efectivas las garantías constituidas.



- 
- Dar por terminado el contrato por incumplimiento grave, mediante decisión motivada, previa garantía del derecho de defensa y contradicción del contratista.
  - Exigir la cláusula penal y reclamar la indemnización de los perjuicios ocasionados a la copropiedad.

### **6.12 Liquidación del contrato**

Una vez finalizada la ejecución y suscrita el Acta de Recibo Final, las partes procederán a la liquidación del contrato, en la cual se dejará constancia del balance de las cantidades ejecutadas y de los pagos efectuados, la amortización total del anticipo, el cumplimiento de las obligaciones, las garantías vigentes y las observaciones pendientes, si las hubiere.

Para la suscripción del acta, el contratista deberá acreditar el pago de salarios, prestaciones sociales, aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales del personal destinado a la ejecución, mediante paz y salvo suscrito por su representante legal y por su revisor fiscal o contador público. La liquidación deberá realizarse dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la terminación del contrato.



---

## CAPÍTULO VII

### DISPOSICIONES FINALES Y ANEXOS

---

#### 7.1 Perfeccionamiento del contrato

El contrato se entenderá perfeccionado con la suscripción por las partes y la aprobación de las garantías exigidas en los presentes Términos de Referencia. La ejecución iniciará únicamente con la suscripción del Acta de Inicio, previa acreditación por parte del contratista del cumplimiento de los requisitos legales, contractuales y de seguridad exigidos por la Administración.

#### 7.2 Acta de Inicio

Antes del inicio de las actividades, el contratista deberá presentar:

- Pólizas debidamente constituidas y aprobadas por la Administración.
- Cronograma definitivo de ejecución y Plan de Trabajo.
- Relación del personal que ejecutará las actividades, con sus hojas de vida y certificaciones.
- Certificados de afiliación al Sistema General de Seguridad Social y a la ARL de todo el personal.
- Certificaciones para trabajo seguro en alturas, cuando aplique.
- Plan de inversión del anticipo y certificación de la cuenta bancaria destinada al contrato.

La Administración se abstendrá de suscribir el Acta de Inicio mientras no se acredite el cumplimiento de estos requisitos, sin que el retraso imputable al contratista amplíe el plazo contractual.

#### 7.3 Modificaciones contractuales

Cualquier modificación al contrato deberá constar por escrito y contar con la aprobación previa de la Administración y del Consejo de Administración, cuando corresponda. No se reconocerán obras adicionales, mayores cantidades de obra o suministros no autorizados previamente y por escrito, conforme al numeral 1.6.

#### 7.4 Suspensión del contrato

El contrato podrá suspenderse por mutuo acuerdo o por circunstancias de fuerza mayor, caso fortuito o razones técnicas debidamente justificadas. Toda suspensión deberá formalizarse mediante acta suscrita por las partes, indicando las causas, el estado de avance del contrato y la fecha prevista para el reinicio. Durante la suspensión, el contratista deberá mantener vigentes las garantías, ampliándolas por un término igual al de la suspensión.

#### 7.5 Terminación anticipada

La Administración podrá dar por terminado el contrato antes del vencimiento del plazo cuando se configure alguna de las siguientes circunstancias:

- Incumplimiento grave o reiterado de las obligaciones contractuales.



- Pérdida de las condiciones técnicas, jurídicas o financieras del contratista.
- Presentación de información falsa durante el proceso de selección o la ejecución del contrato.
- Cesión o subcontratación del contrato sin autorización previa de la Administración.
- Destinación de los recursos del anticipo a fines distintos de la ejecución del contrato.
- Incumplimiento de las normas de seguridad industrial que ponga en riesgo la integridad de las personas o de los bienes de la copropiedad.
- Acumulación de multas por un valor equivalente al diez por ciento (10 %) del valor del contrato.

En todos los casos se garantizará el derecho de defensa y contradicción del contratista.

## 7.6 Solución de controversias

Las diferencias que surjan durante la ejecución del contrato se tratarán inicialmente mediante arreglo directo entre las partes, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la comunicación escrita en que se plantee la controversia.

Agotada esta etapa sin acuerdo, las partes acudirán a la conciliación extrajudicial en derecho ante un centro de conciliación legalmente autorizado del municipio de Mosquera o de la ciudad de Bogotá D.C., conforme a la Ley 640 de 2001, como requisito de procedibilidad. Fracasada la conciliación, las controversias se someterán a la jurisdicción ordinaria de la República de Colombia.

## 7.7 Confidencialidad

El contratista deberá guardar reserva sobre toda la información técnica, administrativa, financiera y operativa a la que tenga acceso con ocasión de la ejecución del contrato, incluida la relativa a la configuración de las redes, los accesos y los sistemas de seguridad de la copropiedad.

La información obtenida únicamente podrá utilizarse para el desarrollo del objeto contractual y no podrá ser divulgada sin autorización previa y escrita de la Administración. Esta obligación subsistirá durante cinco (5) años contados a partir de la terminación del contrato.

## 7.8 Protección de datos personales

Cuando en desarrollo del contrato el contratista acceda a datos personales de residentes, propietarios o trabajadores de la copropiedad, la copropiedad actuará como Responsable del Tratamiento y el contratista como Encargado del Tratamiento, en los términos de la Ley 1581 de 2012 y del Decreto 1074 de 2015. En tal calidad, el contratista se obliga a:

- Tratar los datos únicamente para las finalidades derivadas del objeto contractual y conforme a las instrucciones de la Administración.
- Adoptar las medidas técnicas, humanas y administrativas necesarias para garantizar la seguridad y confidencialidad de la información.
- Abstenerse de transferir o transmitir los datos a terceros sin autorización previa y escrita de la Administración.



- Informar a la Administración, dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes a su conocimiento, cualquier incidente de seguridad que afecte los datos tratados.
- Devolver o destruir la información a la terminación del contrato, sin conservar copias, dejando constancia escrita.
- Mantener indemne a la copropiedad frente a cualquier sanción o reclamación derivada del tratamiento indebido de datos personales que le sea imputable.

## 7.9 Interpretación de los Términos de Referencia

La interpretación de los presentes Términos de Referencia corresponderá a la Administración del PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H., con fundamento en los principios de buena fe, transparencia, selección objetiva e igualdad entre los participantes. Cualquier situación no prevista será resuelta por la Administración y el Consejo de Administración, procurando siempre la protección de los intereses de la copropiedad.

## 7.10 Facultad para declarar desierto el proceso

La Administración, previa socialización con el Consejo de Administración, podrá declarar desierto el proceso en los eventos previstos en el numeral 4.9. La declaratoria de desierto se adoptará mediante decisión motivada y no generará derecho a reclamación o indemnización por parte de los proponentes.

## 7.11 Documentos que integran la convocatoria

Hacen parte integral de los presentes Términos de Referencia:

1. Los presentes Términos de Referencia y sus anexos.
2. Las adendas que llegaren a expedirse durante el proceso.
3. Las respuestas a las observaciones formuladas por los interesados.
4. El acta de la visita técnica obligatoria.
5. La propuesta presentada por el contratista adjudicatario.
6. El informe de evaluación y el acta de adjudicación.
7. El contrato que se suscriba y las actas que se generen durante su ejecución.

En caso de contradicción entre estos documentos, prevalecerán en el orden de prelación que resulte de la naturaleza de cada uno, entendiéndose que el contrato prima sobre la propuesta y esta sobre los Términos de Referencia únicamente en aquello que mejore las condiciones para la copropiedad.

## 7.12 Anexos

Los siguientes documentos forman parte integral de la convocatoria y deberán ser diligenciados por los proponentes:

| Anexo       | Denominación                                        |
|-------------|-----------------------------------------------------|
| Anexo No. 1 | Carta de Presentación de la Oferta                  |
| Anexo No. 2 | Formato de Propuesta Económica y Cantidades de Obra |
| Anexo No. 3 | Relación de Experiencia Específica                  |



| Anexo        | Denominación                                                            |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Anexo No. 4  | Relación del Personal Mínimo Requerido                                  |
| Anexo No. 5  | Declaración de Inhabilidades, Incompatibilidades y Conflicto de Interés |
| Anexo No. 6  | Compromiso de Cumplimiento de las Especificaciones Técnicas             |
| Anexo No. 7  | Acta de Visita Técnica Obligatoria                                      |
| Anexo No. 8  | Cronograma del Proceso                                                  |
| Anexo No. 9  | Matriz de Evaluación                                                    |
| Anexo No. 10 | Lista de Verificación de Requisitos Habilitantes                        |

### 7.13 Aceptación de los Términos de Referencia

La presentación de la propuesta implica que el proponente:

- Ha leído y comprendido la totalidad de los presentes Términos de Referencia y sus anexos.
- Acepta íntegramente las condiciones jurídicas, técnicas, administrativas y económicas del proceso.
- Conoce las condiciones físicas del lugar de ejecución, verificadas durante la visita técnica obligatoria.
- Se compromete a ejecutar el contrato conforme a la normativa vigente y a las especificaciones técnicas establecidas.
- Declara que la información suministrada en su propuesta es veraz y podrá ser verificada por la Administración.

### 7.14 Disposición final y aprobación

Los presentes Términos de Referencia fueron elaborados para garantizar un proceso de selección transparente, objetivo y competitivo, orientado a contratar la modernización del sistema de iluminación del PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H., asegurando que la ejecución del proyecto se realice con criterios de calidad, eficiencia, seguridad y cumplimiento de la normativa técnica vigente.

Aprobados por el Consejo de Administración mediante Acta No. \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
**Administrador**  
PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.  
NIT 901.014.018-1

\_\_\_\_\_  
**Presidente del Consejo de Administración**  
PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.



---

ANEXO No. 1

CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA

---

Mosquera (Cundinamarca), \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2026

Señores

**PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.**

Mosquera – Cundinamarca

Asunto: Presentación de oferta — Convocatoria Pública No. 003 de 2026.

Respetados señores:

Yo, \_\_\_\_\_, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_, actuando en calidad de representante legal de \_\_\_\_\_, con NIT \_\_\_\_\_, manifiesto mi interés en participar en la Convocatoria Pública para la modernización del sistema de iluminación de las zonas comunes exteriores y la rehabilitación del sistema de iluminación de los sótanos del Parque Residencial Sol Naciente P.H.

Declaro bajo la gravedad del juramento que:

1. He leído y acepto íntegramente los Términos de Referencia, sus anexos y las adendas expedidas.
2. Conozco las condiciones técnicas del proyecto y las condiciones físicas del sitio de ejecución.
3. Asistí a la visita técnica obligatoria realizada el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2026.
4. La información suministrada en la presente oferta es veraz y autorizo su verificación.
5. No me encuentro incurso en causales de inhabilidad, incompatibilidad ni conflicto de interés.
6. Mantendré vigente la propuesta por noventa (90) días calendario contados desde el cierre del proceso.
7. El valor total de mi oferta asciende a la suma de \$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ pesos moneda legal), incluidos AIU e impuestos.
8. El plazo de ejecución ofrecido es de \_\_\_\_\_ días calendario y el término de garantía ofrecido es de \_\_\_\_\_ años.
9. En caso de ser adjudicatario, suscribiré el contrato y constituiré las garantías exigidas dentro de los plazos previstos en el numeral 4.12.

Atentamente,



## ANEXO No. 2

### FORMATO DE PROPUESTA ECONÓMICA Y CANTIDADES DE OBRA

Convocatoria Pública No. 003 de 2026. Objeto: contratar la modernización del sistema de iluminación de las zonas comunes exteriores y la rehabilitación del sistema de iluminación de los sótanos del Parque Residencial Sol Naciente P.H.

#### Instrucciones para el oferente

1. El presente formato deberá diligenciarse en su totalidad, sin modificar su estructura, la descripción de los ítems ni las cantidades fijadas por la Administración.
2. Los precios unitarios deberán incluir suministro, transporte, instalación, mano de obra, equipos, herramientas, pruebas, desperdicios, disposición final de residuos, administración, imprevistos y utilidad. El IVA se liquidará al final del formato.
3. El oferente deberá cotizar la totalidad de los ítems. La omisión de cualquiera de ellos dará lugar al rechazo de la propuesta.
4. Los valores se expresarán en pesos colombianos, sin decimales.
5. En caso de error aritmético prevalecerá el precio unitario ofertado, conforme al numeral 4.2.

| Ítem | Descripción                                                      | Unidad | Cantidad | Vr. unitario | Vr. total |
|------|------------------------------------------------------------------|--------|----------|--------------|-----------|
| 1    | Desmonte de luminarias y pedestales existentes                   | Und    | 162      |              |           |
| 2    | Disposición final de luminarias retiradas ante gestor autorizado | Glb    | 1        |              |           |
| 3    | Suministro de luminaria LED 50 W mínimo, IP65, según numeral 2.4 | Und    | 162      |              |           |
| 4    | Instalación de luminarias LED                                    | Und    | 162      |              |           |
| 5    | Suministro e instalación de pedestal en acero inoxidable         | Und    | 162      |              |           |
| 6    | Revisión y ajuste de acometidas eléctricas                       | Glb    | 1        |              |           |
| 7    | Suministro e instalación de canalización EMT galvanizada         | ml     | —        |              |           |
| 8    | Suministro e instalación de cable THHN/THWN-2                    | ml     | —        |              |           |
| 9    | Suministro e instalación de sensores de movimiento               | Und    | —        |              |           |
| 10   | Adecuación y organización de tableros eléctricos                 | Glb    | 1        |              |           |
| 11   | Marcación e identificación de circuitos eléctricos               | Glb    | 1        |              |           |
| 12   | Pruebas de funcionamiento y balance de cargas                    | Glb    | 1        |              |           |
| 13   | Planos «As Built» y memorias técnicas                            | Glb    | 1        |              |           |



| Ítem | Descripción                                  | Unidad | Cantidad | Vr. unitario | Vr. total |
|------|----------------------------------------------|--------|----------|--------------|-----------|
| 14   | Capacitación al personal de mantenimiento    | Glb    | 1        |              |           |
| 15   | Iluminación provisional durante la ejecución | Glb    | 1        |              |           |

Las cantidades de los ítems 7, 8 y 9 serán fijadas por la Administración antes de la publicación de la convocatoria, con base en el estudio técnico, y comunicadas a todos los proponentes. No podrán ser modificadas por el oferente.

| Concepto                        | Valor     |
|---------------------------------|-----------|
| Subtotal costos directos        | \$        |
| Administración (____ %)         | \$        |
| Imprevistos (____ %)            | \$        |
| Utilidad (____ %)               | \$        |
| Subtotal AIU                    | \$        |
| IVA (____ %)                    | \$        |
| <b>VALOR TOTAL DE LA OFERTA</b> | <b>\$</b> |

Valor total en letras:

\_\_\_\_\_ pesos moneda legal Colombiana

**Firma del representante legal**

Nombre: \_\_\_\_\_

C.C. No. \_\_\_\_\_

Proponente: \_\_\_\_\_



---

ANEXO No. 3

**RELACIÓN DE EXPERIENCIA ESPECÍFICA**

---

Relacione los contratos con los que acredita la experiencia mínima habilitante del numeral 3.6 y la experiencia adicional puntuable del numeral 5.4. Adjunte las certificaciones o actas de recibo final correspondientes.

| Contratante | Objeto | Valor (SMLMV) | Fecha de terminación | Plazo | No. de luminarias |
|-------------|--------|---------------|----------------------|-------|-------------------|
|             |        |               |                      |       |                   |
|             |        |               |                      |       |                   |
|             |        |               |                      |       |                   |
|             |        |               |                      |       |                   |
|             |        |               |                      |       |                   |
|             |        |               |                      |       |                   |
|             |        |               |                      |       |                   |

Declaro que la información aquí consignada es veraz y que los soportes anexos corresponden a contratos efectivamente ejecutados y recibidos a satisfacción.

---

**Firma del representante legal**

Nombre: \_\_\_\_\_

C.C. No. \_\_\_\_\_



---

**ANEXO No. 4**  
**RELACIÓN DEL PERSONAL MÍNIMO REQUERIDO**

---

Relacione el personal que ejecutará el contrato conforme al numeral 3.7 y adjunte los soportes indicados al final de este anexo.

| Cargo                  | Nombre | Profesión / formación | Experiencia (años) | Matrícula o certificado |
|------------------------|--------|-----------------------|--------------------|-------------------------|
| Director del proyecto  |        |                       |                    |                         |
| Residente de obra      |        |                       |                    |                         |
| Coordinador de SST     |        |                       |                    |                         |
| Técnico electricista 1 |        |                       |                    |                         |
| Técnico electricista 2 |        |                       |                    |                         |
| Técnico electricista 3 |        |                       |                    |                         |

Documentos que deben anexarse por cada integrante del equipo:

- Hoja de vida con soportes de experiencia.
- Matrícula profesional y certificado de vigencia expedido por el COPNIA, cuando aplique.
- Certificado CONTE vigente, cuando aplique.
- Licencia en Seguridad y Salud en el Trabajo vigente, para el coordinador de SST.
- Certificación vigente de trabajo seguro en alturas.
- Certificado de afiliación al Sistema de Seguridad Social Integral y a la ARL.

---

**Firma del representante legal**

Nombre: \_\_\_\_\_  
C.C. No. \_\_\_\_\_



---

ANEXO No. 5

**DECLARACIÓN DE INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y  
CONFLICTO DE INTERÉS**

---

Yo, \_\_\_\_\_, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_, actuando en calidad de representante legal de \_\_\_\_\_, con NIT \_\_\_\_\_, declaro bajo la gravedad del juramento:

1. Que ni yo, ni la persona jurídica que represento, ni sus socios o administradores, nos encontramos incurso en causales de inhabilidad o incompatibilidad para contratar.
2. Que no tengo conflicto de interés con la copropiedad. En particular, declaro que ni yo, ni los socios, administradores o personal de la persona jurídica que represento, tenemos parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculo societario o de interés económico, con el Administrador, los miembros del Consejo de Administración, el Revisor Fiscal o los integrantes del Comité Evaluador del Parque Residencial Sol Naciente P.H.
3. Que ni yo ni la persona jurídica que represento nos encontramos incluidos en listas restrictivas nacionales o internacionales relacionadas con lavado de activos o financiación del terrorismo, y que los recursos con los que ejecutaríamos el contrato provienen de actividades lícitas.
4. Que no he ofrecido ni ofreceré, directa o indirectamente, dádivas, comisiones, obsequios o beneficios de cualquier naturaleza con el fin de obtener ventajas indebidas en el presente proceso.
5. Que la información suministrada en la propuesta y en sus anexos es veraz, y autorizo su verificación por parte de la Administración.
6. Que me obligo a informar por escrito, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su conocimiento, cualquier situación sobreviniente que configure conflicto de interés.

Manifiesto conocer que la falsedad de cualquiera de estas declaraciones dará lugar al rechazo de la propuesta o a la terminación del contrato, sin perjuicio de las acciones legales correspondientes.

---

**Firma del representante legal**

Nombre: \_\_\_\_\_

C.C. No. \_\_\_\_\_

Proponente: \_\_\_\_\_



ANEXO No. 6

**COMPROMISO DE CUMPLIMIENTO DE LAS ESPECIFICACIONES  
TÉCNICAS**

El oferente manifiesta, bajo la gravedad del juramento, que los equipos y materiales ofertados cumplen como mínimo con las siguientes condiciones, y se obliga a acreditarlas documentalmente:

| Condición                                                                             | Cumple | No cumple |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------|
| Certificado de conformidad RETIE vigente de los productos ofertados                   |        |           |
| Cumplimiento del RETILAP                                                              |        |           |
| Cumplimiento de la NTC 2050                                                           |        |           |
| Equipos completamente nuevos, sin reconstruir ni reacondicionar                       |        |           |
| Potencia nominal $\geq 50$ W y flujo luminoso $\geq 6.500$ lm                         |        |           |
| Eficiencia luminosa $\geq 130$ lm/W                                                   |        |           |
| Grado de protección IP65 o superior e IK08 o superior                                 |        |           |
| Vida útil certificada $\geq 50.000$ horas (L70)                                       |        |           |
| Garantía mínima de cinco (5) años                                                     |        |           |
| Certificados de conformidad emitidos por organismo acreditado                         |        |           |
| Manuales de instalación y operación                                                   |        |           |
| Disponibilidad de repuestos por cinco (5) años                                        |        |           |
| Representación, distribuidor autorizado o servicio técnico del fabricante en Colombia |        |           |

Marca y referencia de la luminaria ofertada:

\_\_\_\_\_

Fabricante: \_\_\_\_\_ País de origen:

\_\_\_\_\_

**Firma del representante legal**

Nombre: \_\_\_\_\_

C.C. No. \_\_\_\_\_



---

ANEXO No. 7

**ACTA DE VISITA TÉCNICA OBLIGATORIA**

---

| Dato                                                              | Información |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|
| Fecha de la visita                                                |             |
| Hora de inicio / hora de finalización                             |             |
| Empresa o proponente                                              |             |
| NIT o cédula                                                      |             |
| Nombre del representante o delegado                               |             |
| Documento de identidad                                            |             |
| Calidad en que asiste (representante legal / delegado autorizado) |             |
| Correo electrónico                                                |             |
| Teléfono                                                          |             |

Durante la visita, el oferente verificó:

- ☐ Estado y ubicación de los tableros eléctricos.
- ☐ Estado, cantidad y ubicación de las luminarias y pedestales existentes.
- ☐ Trazado y estado de las canalizaciones.
- ☐ Condiciones de los sótanos y de las zonas comunes exteriores.
- ☐ Cantidades de obra y alturas de instalación.
- ☐ Accesos, interferencias y condiciones de seguridad.
- ☐ Formuló inquietudes técnicas, que fueron resueltas por la Administración.

Observaciones e inquietudes formuladas:

---

Las respuestas de carácter general dadas durante la visita serán comunicadas a todos los interesados, conforme al numeral 4.4.

---

**Firma — Administración**

Nombre: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_

---

**Firma — Proponente**

Nombre: \_\_\_\_\_

C.C. No. \_\_\_\_\_



## ANEXO No. 8 CRONOGRAMA DEL PROCESO

Este anexo reproduce el cronograma del numeral 1.10 y se actualizará mediante adenda cuando las fechas sean modificadas.

| Actividad                             | Fecha y hora                        | Lugar / medio                   |
|---------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| Publicación de la convocatoria        | 20 de agosto de 2026                | Canal oficial                   |
| Visita técnica obligatoria            | 25 de agosto de 2026, 10:00 a. m.   | Portería principal              |
| Plazo para observaciones              | 27 de agosto de 2026, 5:00 p. m.    | Correo oficial                  |
| Respuesta a observaciones             | 28 de agosto de 2026                | Correo oficial                  |
| Cierre y entrega de propuestas        | 2 de septiembre de 2026, 4:00 p. m. | Administración / correo oficial |
| Evaluación de ofertas                 | Del 3 al 7 de septiembre de 2026    | Comité Evaluador                |
| Publicación del informe de evaluación | 7 de septiembre de 2026             | Correo oficial                  |
| Adjudicación                          | 8 de septiembre de 2026             | Consejo de Administración       |
| Suscripción del contrato              | 15 de septiembre de 2026            | Administración                  |
| Inicio de actividades                 | 25 de septiembre de 2026            | Acta de Inicio                  |

## ANEXO No. 9 MATRIZ DE EVALUACIÓN

| Criterio                         | Puntaje máximo | Proponente 1 | Proponente 2 |
|----------------------------------|----------------|--------------|--------------|
| Oferta económica                 | 35             |              |              |
| Experiencia específica adicional | 20             |              |              |
| Calidad técnica de la propuesta  | 20             |              |              |
| Garantía adicional ofrecida      | 10             |              |              |
| Plazo de ejecución               | 10             |              |              |
| Valor agregado                   | 5              |              |              |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>100</b>     |              |              |

Motivación de los puntajes asignados en los factores de calidad técnica y valor agregado:



Orden de elegibilidad resultante:

| Puesto | Proponente | Puntaje total |
|--------|------------|---------------|
| 1      |            |               |
| 2      |            |               |
| 3      |            |               |

**Firmas de los integrantes del Comité Evaluador**

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_

**ANEXO No. 10**  
**LISTA DE VERIFICACIÓN DE REQUISITOS HABILITANTES**

Proponente: \_\_\_\_\_ NIT o C.C.: \_\_\_\_\_

| Requisito                                                               | Cumple | No cumple | Folio |
|-------------------------------------------------------------------------|--------|-----------|-------|
| Carta de presentación de la oferta (Anexo No. 1)                        |        |           |       |
| Garantía de seriedad de la oferta                                       |        |           |       |
| Certificado de existencia y representación legal o registro mercantil   |        |           |       |
| Documento de constitución de consorcio o unión temporal                 |        |           |       |
| RUT actualizado                                                         |        |           |       |
| Cédula del representante legal                                          |        |           |       |
| Certificados de antecedentes (Procuraduría, Contraloría, Policía, RNMC) |        |           |       |
| Certificación de aportes a seguridad social y parafiscales              |        |           |       |
| Declaración de inhabilidades y conflicto de interés (Anexo No. 5)       |        |           |       |
| Estados financieros e indicadores del numeral 3.8                       |        |           |       |
| Experiencia mínima habilitante (Anexo No. 3)                            |        |           |       |
| Personal mínimo requerido y soportes (Anexo No. 4)                      |        |           |       |
| Asistencia a la visita técnica (Anexo No. 7)                            |        |           |       |
| Propuesta económica en el formato del Anexo No. 2                       |        |           |       |
| Fichas técnicas y certificados RETIE y RETILAP                          |        |           |       |
| Plan de Trabajo y cronograma                                            |        |           |       |
| Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo                                 |        |           |       |



| Requisito                        | Cumple | No cumple | Folio |
|----------------------------------|--------|-----------|-------|
| Compromiso técnico (Anexo No. 6) |        |           |       |

Resultado de la verificación: HABILITADO ☐ NO HABILITADO ☐

Observaciones del Comité Evaluador:

---

**Firmas de los integrantes del Comité Evaluador**

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_

---

**Administrador**

PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.  
NIT 901.014.018-1