



CONJUNTO RESIDENCIAL SOL NACIENTE PH

CONJUNTO RESIDENCIAL SOL NACIENTE PH NIT 901.014.018-1

INVITACIÓN PÚBLICA – PROCESO DE SELECCIÓN

CONTRATACIÓN DE LA INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, DOCUMENTAL Y DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO PARA EL CONTRATO DE MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS DEL PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.



**MOSQUERA, OCTUBRE DE 2025
CL 9 # 14ª 88 sur**



CONJUNTO RESIDENCIAL SOL NACIENTE PH

TABLA DE CONTENIDO

1. Información General
2. Antecedentes
3. Objeto de la Convocatoria
4. Alcance de la Interventoría
5. Objetivos Específicos
6. Marco Normativo
7. Principios Rectores de la Interventoría

1. INFORMACIÓN GENERAL

Entidad Contratante

Parque Residencial Sol Naciente P.H.

Ubicación

Municipio de Mosquera – Cundinamarca.

Régimen Jurídico

Persona jurídica constituida bajo el régimen de Propiedad Horizontal, regulada por la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Copropiedad.

Objeto del Proyecto de Obra

Ejecución de las actividades de mantenimiento integral e impermeabilización del sistema de cubiertas del Parque Residencial Sol Naciente P.H., incluyendo las actividades contempladas en los Términos de Referencia del proceso de selección del contratista de obra.

Modalidad de Selección

Convocatoria mediante invitación abierta.

2. ANTECEDENTES

El Parque Residencial Sol Naciente P.H., en cumplimiento de las decisiones adoptadas por la Asamblea General de Copropietarios y dentro del plan de conservación de los bienes comunes esenciales, adelantó el proceso de estructuración técnica para la intervención integral del sistema de cubiertas de la copropiedad.

Como resultado de las inspecciones técnicas realizadas, se evidenció la necesidad de ejecutar actividades de mantenimiento e impermeabilización



CONJUNTO RESIDENCIAL SOL NACIENTE PH

orientadas a corregir el deterioro natural de los materiales, prevenir filtraciones, mejorar el comportamiento hidráulico de las cubiertas y prolongar la vida útil de la infraestructura.

Para garantizar la correcta ejecución del contrato de obra, la calidad de los materiales, el cumplimiento de las especificaciones técnicas, el adecuado manejo de los recursos y el estricto seguimiento al cronograma de ejecución, la Copropiedad requiere contratar una Interventoría independiente que ejerza control permanente sobre todos los aspectos técnicos, administrativos, documentales y de seguridad industrial del proyecto.

La interventoría actuará como órgano asesor de la Administración y del Consejo de Administración, velando porque el contratista ejecute las actividades contratadas conforme a las condiciones técnicas, económicas y contractuales aprobadas.

3. OBJETO DE LA CONVOCATORIA

Contratar una persona natural o jurídica especializada para prestar los servicios de Interventoría Técnica, Administrativa, Documental y de Seguridad y Salud en el Trabajo al contrato cuyo objeto consiste en el mantenimiento e impermeabilización de las cubiertas del Parque Residencial Sol Naciente P.H., verificando el cumplimiento de las especificaciones técnicas, las obligaciones contractuales, la calidad de los materiales, el cronograma de ejecución, las cantidades de obra ejecutadas, el cumplimiento de las normas de seguridad y la correcta inversión de los recursos destinados al proyecto.

4. ALCANCE DE LA INTERVENTORÍA

La interventoría ejercerá control integral durante todas las etapas de ejecución del contrato, comprendiendo como mínimo las siguientes actividades:

4.1 Etapa Precontractual

- Revisión integral del contrato de obra.
 - Verificar, mediante levantamiento y medición en sitio, que las cantidades de obra establecidas en los documentos del proceso contractual para la intervención de cubiertas correspondan a las condiciones físicas reales del proyecto. En caso de evidenciar diferencias, el Interventor deberá identificarlas, cuantificarlas y emitir el respectivo concepto técnico, sustentado en las mediciones efectuadas, para que la Entidad adopte las decisiones administrativas y contractuales a que haya lugar.
 - Verificación de especificaciones técnicas.
 - Revisión del cronograma presentado por el contratista.
 - Revisión del programa de inversiones.
-



CONJUNTO RESIDENCIAL SOL NACIENTE PH

- Verificación de pólizas.
- Revisión de los procedimientos constructivos.
- Validación del Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo.
- Revisión del Plan de Calidad.

4.2 Etapa Contractual

La interventoría deberá realizar seguimiento permanente a todas las actividades relacionadas con:

- Limpieza de cubiertas.
- Preparación de superficies.
- Resello de manto asfáltico existente.
- Corrección de bajantes.
- Instalación de geotextil.
- Instalación de membrana PVC.
- Soldadura de traslapos.
- Sellos perimetrales.
- Detalles constructivos.
- Control de impermeabilización.
- Pruebas de funcionamiento.
- Recepción parcial por sectores.

4.3 Etapa de Cierre

Comprenderá:

- Verificación de cantidades finales.
- Elaboración del acta de recibo final.
- Consolidación del informe técnico definitivo.
- Revisión de garantías.
- Elaboración del concepto de recibo a satisfacción.
- Acompañamiento al proceso de liquidación del contrato.

5. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

La interventoría tendrá como objetivos principales:

- Garantizar que las actividades ejecutadas cumplan las especificaciones técnicas establecidas por la Copropiedad.
 - Verificar que todos los materiales utilizados correspondan a las fichas técnicas aprobadas.
 - Supervisar el cumplimiento del cronograma contractual.
 - Verificar el adecuado rendimiento de los recursos humanos y técnicos del contratista.
 - Controlar la calidad de la instalación del sistema impermeabilizante.
 - Verificar el cumplimiento de las normas de trabajo seguro en alturas.
-



CONJUNTO RESIDENCIAL SOL NACIENTE PH

- Emitir conceptos técnicos independientes para soportar la aprobación de actas de pago.
- Informar oportunamente cualquier desviación técnica, económica o administrativa que pueda afectar el desarrollo del proyecto.

6. MARCO NORMATIVO

La interventoría deberá desarrollar sus actividades observando, entre otras, las siguientes disposiciones:

- Constitución Política de Colombia.
- Ley 675 de 2001.
- Código Civil Colombiano.
- Reglamento de Propiedad Horizontal del Parque Residencial Sol Naciente P.H.
- Manual de Convivencia de la Copropiedad.
- Resolución 4272 de 2021 (Trabajo Seguro en Alturas).
- Resolución 0312 de 2019 (Estándares Mínimos del SG-SST).
- Decreto 1072 de 2015.
- Normas Técnicas Colombianas (NTC) aplicables.
- Especificaciones técnicas del contrato de obra.
- Fichas técnicas de los fabricantes de los sistemas de impermeabilización y materiales aprobados para el proyecto.

7. PRINCIPIOS RECTORES DE LA INTERVENTORÍA

El interventor desarrollará sus funciones bajo los principios de:

- Independencia técnica.
- Objetividad.
- Transparencia.
- Responsabilidad profesional.
- Diligencia.
- Planeación.
- Prevención del riesgo.
- Economía.
- Calidad.
- Trazabilidad documental.
- Oportunidad en la toma de decisiones.
- Protección del patrimonio de la Copropiedad.
- Cumplimiento de las normas de seguridad y salud en el trabajo.

El interventor actuará con absoluta independencia respecto del contratista de obra, evitando cualquier situación que pueda generar conflicto de intereses. Toda recomendación técnica deberá sustentarse en criterios de ingeniería, en las especificaciones del contrato y en la normatividad aplicable.



CONJUNTO RESIDENCIAL SOL NACIENTE PH

8. OBLIGACIONES DE LA INTERVENTORÍA

La Interventoría será responsable del seguimiento integral del contrato de mantenimiento e impermeabilización de cubiertas, ejerciendo el control técnico, administrativo, documental y de Seguridad y Salud en el Trabajo durante toda la ejecución del proyecto.

El interventor actuará como representante técnico de la Copropiedad frente al contratista, sin sustituir las obligaciones propias de éste, velando por el estricto cumplimiento del contrato de obra.

8.1 OBLIGACIONES TÉCNICAS

El interventor deberá cumplir, como mínimo, las siguientes obligaciones:

- Estudiar integralmente el contrato de obra, los términos de referencia, las especificaciones técnicas, el presupuesto, los análisis de precios unitarios (APU), el cronograma de ejecución y los demás documentos contractuales.
 - Verificar que antes del inicio de la obra el contratista haya presentado la totalidad de los documentos técnicos exigidos contractualmente.
 - Revisar y aprobar la metodología constructiva propuesta por el contratista.
 - Revisar y aprobar el cronograma detallado de ejecución de la obra.
 - Verificar que los materiales a utilizar correspondan exactamente a las especificaciones técnicas aprobadas por la Copropiedad.
 - Revisar y aprobar previamente las fichas técnicas, certificados de calidad y garantías de todos los materiales antes de su instalación.
 - Inspeccionar las condiciones iniciales de cada cubierta antes del inicio de las actividades.
 - Verificar la correcta limpieza y preparación de las superficies objeto de intervención.
 - Supervisar el tratamiento de fisuras, juntas, puntos críticos y elementos sobresalientes de la cubierta.
 - Verificar la correcta ejecución del resello del manto asfáltico existente cuando haga parte del procedimiento constructivo.
 - Supervisar la correcta instalación del geotextil de acuerdo con las especificaciones del fabricante.
 - Verificar la adecuada instalación de la membrana impermeabilizante PVC conforme a las recomendaciones técnicas del fabricante.
 - Supervisar la correcta ejecución de soldaduras, uniones y traslapes de la membrana.
-



CONJUNTO RESIDENCIAL SOL NACIENTE PH

- Verificar la correcta impermeabilización de encuentros entre cubierta, muros, ductos, bajantes y elementos estructurales.
- Supervisar la correcta instalación de remates, perfiles, sellos y elementos de terminación.
- Verificar que no existan perforaciones, desprendimientos, arrugas o defectos en la membrana instalada.
- Realizar inspecciones permanentes durante la ejecución de cada frente de trabajo.
- Ordenar inmediatamente la corrección de cualquier actividad que no cumpla las especificaciones técnicas.
- Rechazar materiales o procedimientos que no satisfagan las condiciones de calidad establecidas.
- Verificar permanentemente las cantidades realmente ejecutadas en obra.
- Verificar el cumplimiento de los procedimientos constructivos establecidos por el fabricante del sistema impermeabilizante.
- Solicitar pruebas o ensayos cuando existan dudas respecto de la calidad de los materiales o de la correcta ejecución de la obra.
- Verificar la adecuada evacuación de aguas lluvias una vez culminada la intervención de cada cubierta.
- Realizar inspecciones técnicas conjuntas con la Administración cuando sea requerido.
- Aprobar técnicamente cada cubierta antes de autorizar la continuidad hacia la siguiente etapa.
- Emitir conceptos técnicos escritos respecto de cualquier modificación propuesta por el contratista.
- Elaborar el concepto técnico de recibo parcial y final de las actividades ejecutadas.

8.2 OBLIGACIONES ADMINISTRATIVAS

El interventor deberá:

- Suscribir juntamente con la Administración y el contratista el Acta de Inicio del contrato.
 - Verificar que las actas parciales de obra presentadas por el contratista se ajusten a la realidad ejecutada.
 - Llevar el control administrativo integral de la ejecución contractual.
 - Verificar la vigencia y suficiencia de las pólizas constituidas por el contratista.
 - Revisar la programación semanal de actividades.
 - Convocar y dirigir los comités técnicos de seguimiento.
 - Elaborar las actas correspondientes a cada comité.
 - Llevar la Bitácora Oficial de Obra.
 - Registrar diariamente las novedades relevantes del proyecto.
 - Informar oportunamente a la Administración cualquier incumplimiento contractual.
-



CONJUNTO RESIDENCIAL SOL NACIENTE PH

- Verificar la idoneidad del personal contratado durante el desarrollo del contrato
- Recomendar la imposición de medidas correctivas cuando se evidencien incumplimientos.
- Recomendar la suspensión temporal de actividades cuando existan condiciones que comprometan la calidad o la seguridad del proyecto.
- Elaborar las actas de suspensión, reinicio y terminación cuando corresponda.
- Verificar permanentemente la disponibilidad del personal mínimo exigido al contratista.
- Controlar el cumplimiento del cronograma contractual.
- Revisar y validar las solicitudes de ampliación de plazo cuando existan causas debidamente justificadas.
- Presentar recomendaciones técnicas respecto de modificaciones o ajustes contractuales.
- Verificar el cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por el contratista.
- Apoyar técnicamente a la Administración durante el proceso de liquidación del contrato.

8.3 OBLIGACIONES FINANCIERAS

La interventoría deberá:

- Verificar que las cantidades cobradas correspondan a las realmente ejecutadas.
- Verificar la correcta aplicación de los anticipos otorgados al contratista.
- Validar las mediciones de obra.
- Revisar los soportes que acompañan cada acta de pago.
- Certificar el porcentaje real de avance físico.
- Comparar permanentemente el avance físico frente al avance financiero.
- Verificar que no existan pagos por actividades inconclusas.
- Recomendar la aprobación o rechazo de las cuentas de cobro.
- Emitir concepto previo para cada desembolso.
- Llevar control del presupuesto ejecutado.
- Informar oportunamente cualquier desviación presupuestal.
- Verificar el adecuado manejo del anticipo, si éste fue pactado.
- Elaborar el balance financiero final del contrato.

Parágrafo. Ningún pago parcial o final podrá tramitarse sin el concepto técnico favorable de la Interventoría, el cual deberá certificar que las actividades cobradas fueron ejecutadas conforme a las especificaciones técnicas, las cantidades verificadas en campo y las condiciones de calidad exigidas en el contrato.

8.4 OBLIGACIONES DOCUMENTALES



CONJUNTO RESIDENCIAL SOL NACIENTE PH

El interventor será responsable de organizar y mantener actualizado el expediente técnico del proyecto.

Como mínimo deberá elaborar y conservar:

- Acta de Inicio.
- Actas de Comité.
- Bitácora de Obra.
- Registro fotográfico fechado.
- Informes semanales.
- Informes mensuales.
- Control de cantidades.
- Registro de no conformidades.
- Registro de acciones correctivas.
- Actas de recibo parcial.
- Acta de recibo final.
- Informe técnico final.
- Concepto para liquidación del contrato.

Toda la documentación deberá entregarse en medio físico y digital editable.

8.5 OBLIGACIONES EN SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO

La Interventoría deberá verificar permanentemente el cumplimiento de las normas vigentes en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo.

Como mínimo deberá:

- Verificar el cumplimiento de la Resolución 4272 de 2021 para trabajo seguro en alturas.
 - Verificar que todo el personal cuente con certificación vigente para trabajo en alturas.
 - Verificar afiliaciones al Sistema General de Seguridad Social.
 - Revisar los permisos de trabajo.
 - Verificar la utilización permanente de los elementos de protección personal.
 - Inspeccionar líneas de vida, puntos de anclaje y equipos de protección contra caídas.
 - Verificar el estado de escaleras, andamios y equipos auxiliares.
 - Exigir la implementación de señalización preventiva y aislamiento de las áreas intervenidas.
 - Reportar inmediatamente cualquier condición insegura.
 - Ordenar la suspensión inmediata de actividades cuando exista riesgo inminente para la vida o integridad de trabajadores, residentes o visitantes.
 - Verificar la implementación de los procedimientos de atención de emergencias.
-



CONJUNTO RESIDENCIAL SOL NACIENTE PH

- Elaborar informes sobre incidentes o accidentes ocurridos durante la ejecución del contrato.

9. INFORMES DE INTERVENTORÍA

El interventor deberá presentar como mínimo los siguientes informes:

Informe Semanal

- Avance físico.
- Actividades ejecutadas.
- Registro fotográfico.
- Personal en obra.
- Novedades.
- Riesgos identificados.
- Actividades programadas para la siguiente semana.

Informe Mensual

- Estado general del contrato.
- Avance físico acumulado.
- Avance financiero.
- Comparativo entre lo programado y lo ejecutado.
- Control de cantidades de obra.
- Estado del cronograma.
- Calidad de los materiales.
- Relación de no conformidades.
- Acciones correctivas implementadas.
- Recomendaciones técnicas.
- Concepto sobre continuidad del contrato.

Todos los informes deberán estar suscritos por el Interventor y entregarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cierre del período correspondiente.

10. PERFIL DEL PROPONENTE

Podrán participar en el presente proceso de selección las personas naturales o jurídicas legalmente constituidas, cuyo objeto social o actividad económica comprenda la prestación de servicios de interventoría, consultoría, supervisión técnica o gerencia de proyectos de obras civiles.

Los proponentes deberán tener experiencia certificada en interventoría de proyectos relacionados con mantenimiento, impermeabilización o rehabilitación de cubiertas en edificaciones residenciales, comerciales o institucionales.



CONJUNTO RESIDENCIAL SOL NACIENTE PH

10.1 PERFIL DEL INTERVENTOR

El Interventor deberá cumplir como mínimo con los siguientes requisitos:

- Título profesional en Ingeniería Civil o Arquitectura.
- Matrícula profesional vigente expedida por la autoridad competente.
- Experiencia profesional mínima de tres (3) años contados a partir de la expedición de la matrícula profesional.
- Acreditar experiencia específica como Interventor en mínimo dos (2) contratos de obras de impermeabilización, mantenimiento o rehabilitación de cubiertas o edificaciones con membrana PVC.
- No encontrarse incurso en inhabilidades o incompatibilidades para contratar.

La Copropiedad podrá solicitar entrevista técnica con el Interventor propuesto antes de la adjudicación.

11. REQUISITOS HABILITANTES

La Copropiedad verificará que los proponentes cumplan con los siguientes requisitos mínimos:

11.1 Capacidad Jurídica

Para personas jurídicas:

- Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio con una vigencia no mayor a treinta (30) días.
- Registro Único Tributario (RUT).
- Copia del documento de identidad del representante legal.
- Autorización del órgano competente para contratar, cuando aplique.

Para personas naturales:

- Copia de la cédula de ciudadanía.
- Registro Único Tributario (RUT).
- Matrícula profesional vigente.

11.2 Capacidad Técnica

El proponente deberá acreditar:

- Mínimo tres (3) certificaciones de contratos de interventoría ejecutados y terminados satisfactoriamente.
 - Experiencia en proyectos similares ejecutados durante los últimos diez (10) años.
-



CONJUNTO RESIDENCIAL SOL NACIENTE PH

- Certificaciones donde se evidencie el objeto, valor, plazo y concepto de cumplimiento.

La Copropiedad podrá verificar la autenticidad de la información suministrada.

11.3 Capacidad Financiera

El proponente deberá acreditar estabilidad financiera mediante:

- Declaración de renta o estados financieros de los últimos dos años.
- Certificación bancaria con vigencia no superior a treinta (30) días.
- Certificación de cumplimiento de obligaciones tributarias y parafiscales, cuando corresponda.

11.4. Visita Técnica Obligatoria

Con el fin de garantizar que los proponentes conozcan las condiciones reales del proyecto objeto de la presente convocatoria, **la asistencia a la visita técnica será de carácter obligatorio** y constituirá un requisito habilitante para la presentación de la propuesta.

La visita será organizada por la Administración del Parque Residencial Sol Naciente P.H. en la fecha y hora establecidas en el cronograma del proceso de selección y tendrá como propósito permitir a los interesados:

- Conocer el estado actual de las cubiertas objeto de intervención.
- Verificar las condiciones de acceso a las diferentes torres.
- Identificar las condiciones logísticas para el desarrollo de la interventoría.
- Conocer las áreas comunes involucradas en la ejecución del proyecto.
- Revisar las especificaciones técnicas del contrato de obra.
- Resolver inquietudes de carácter técnico relacionadas con el alcance de la interventoría.

Al finalizar la visita, la Administración expedirá una **Constancia de Asistencia a la Visita Técnica**, la cual deberá anexarse obligatoriamente a la propuesta.

La no asistencia a la visita técnica o la no presentación de la respectiva constancia será causal de rechazo de la propuesta, por cuanto la Copropiedad considera indispensable que el oferente conozca las condiciones físicas, técnicas y operativas del proyecto antes de presentar su oferta.

12. DOCUMENTOS DE LA PROPUESTA



CONJUNTO RESIDENCIAL SOL NACIENTE PH

Las propuestas deberán presentarse en físico en la dirección Calle 9 No 14 a -88 sur Mosquera Cundinamarca, Recepción parque residencial sol Naciente y en medio digital al correo administracion@solnacientemosquera.com y contener como mínimo los siguientes documentos:

Documentos Jurídicos

- Carta de presentación de la propuesta.
- Copia documento de identidad.
- Cámara de Comercio (cuando aplique).
- Copia RUT.
- Copia matrícula profesional.
- Certificado de antecedentes disciplinarios.
- Certificado de antecedentes fiscales.
- Certificado de antecedentes judiciales.
- Certificado de medidas correctivas.
- Certificación de pago de aportes al Sistema de Seguridad Social y Parafiscales (si aplica).

Documentos Técnicos

- Hoja de vida del Interventor.
- Certificaciones de experiencia.
- Metodología propuesta para la ejecución de la interventoría.
- Cronograma de actividades de interventoría.
- Plan de seguimiento técnico.
- Plan de control de calidad.
- Procedimiento para presentación de informes.

Propuesta Económica

El proponente deberá presentar:

- Valor total de los honorarios.
- Discriminación del IVA cuando aplique.
- Costos directos e indirectos.
- Forma de pago propuesta.
- Tiempo de ejecución.

La oferta económica deberá mantenerse vigente por un término mínimo de noventa (90) días calendario.

13. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

Las propuestas habilitadas serán calificadas sobre un total de cien (100) puntos.



CONJUNTO RESIDENCIAL SOL NACIENTE PH

Criterio	Puntaje Máximo
Experiencia específica del Interventor	40 puntos
Metodología de trabajo	25 puntos
Oferta económica	25 puntos
Valor agregado (herramientas tecnológicas, formatos, controles adicionales)	10 puntos
TOTAL	100 puntos

13.1 Experiencia del Proponente

Se asignará puntaje de acuerdo con el número y calidad de los contratos acreditados, privilegiando aquellos relacionados con impermeabilización y mantenimiento de cubiertas.

13.2 Metodología

Se evaluará:

- Planeación de la interventoría.
- Organización del equipo.
- Metodología de control de calidad.
- Sistema de seguimiento al cronograma.
- Control documental.
- Manejo de riesgos.
- Estrategia para atención de contingencias.

13.3 Oferta Económica

La Copropiedad evaluará la razonabilidad económica de la propuesta.

No necesariamente será seleccionada la oferta de menor valor, sino aquella que represente la mejor relación entre calidad, experiencia y costo.

Las ofertas artificialmente bajas podrán ser objeto de solicitud de aclaración o rechazo cuando no permitan garantizar la adecuada ejecución del contrato.

14. CRONOGRAMA DEL PROCESO

Las fechas específicas serán definidas por la Administración mediante cronograma oficial publicado con la convocatoria.

Actividad	Responsable	FECHA
Publicación de los Términos de Referencia	Administración	03 de agosto del 2026



CONJUNTO RESIDENCIAL SOL NACIENTE PH

Actividad	Responsable	FECHA
Recepción de observaciones	Proponentes	Del 03 al 15 de agosto del 2026
Respuesta a observaciones	Administración	Del 03 al 15 de agosto del 2026
Visita técnica obligatoria	Administración	11 de agosto a las 10 am
Expedición de constancias de asistencia	Administración	Del 12 al 14 de agosto del 2026
Presentación de propuestas	Proponentes	Hasta el 20 de agosto del 2026.
Evaluación jurídica	Administración y Consejo de Administración.	Del 21 al 28 de agosto del 2026.
Evaluación técnica	Administración y Consejo de Administración.	Del 21 al 28 de agosto del 2026.
Evaluación económica	Administración y Consejo de Administración.	Del 21 al 28 de agosto del 2026.
Publicación del informe de evaluación	Administración	Del 7 al 9 de septiembre del 2026
Entrevista	Administración	15 de septiembre del 2026
Adjudicación	Administración y Consejo de Administración.	22 de septiembre del 2026
Suscripción del contrato	Administración e Interventor	
Inicio de la interventoría	Según cronograma del proyecto	

15. CAUSALES DE RECHAZO DE LA PROPUESTA

Serán causales de rechazo, entre otras, las siguientes:

- Presentar la propuesta fuera del plazo establecido.
 - No cumplir los requisitos habilitantes.
 - No acreditar la experiencia mínima exigida.
 - Presentar documentación falsa o alterada.
 - Omitir la propuesta económica.
 - Encontrarse incurso en inhabilidades o incompatibilidades para contratar.
 - Presentar información inconsistente que no sea aclarada dentro del término otorgado por la Copropiedad.
 - No atender los requerimientos de subsanación cuando estos sean procedentes.
 - Presentar una oferta condicionada que modifique los términos esenciales de la convocatoria.
 - No asistir a la visita técnica obligatoria o no aportar la constancia de asistencia expedida por la Administración del Parque Residencial Sol Naciente P.H.
-



CONJUNTO RESIDENCIAL SOL NACIENTE PH

La Copropiedad podrá declarar desierto el proceso cuando ninguna de las propuestas satisfaga los requisitos técnicos, jurídicos o económicos establecidos en los presentes Términos de Referencia.

16. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del contrato de interventoría será igual al plazo establecido para el contrato de mantenimiento e impermeabilización de cubiertas, contado a partir de la suscripción del Acta de Inicio.

En caso de prórroga, suspensión, ampliación o modificación del contrato de obra, el contrato de interventoría podrá ser prorrogado por el mismo término, previa aprobación de la Administración y del Consejo de Administración.

La interventoría deberá permanecer vigente hasta la suscripción del Acta de Recibo Final de la obra y la entrega del Informe Final de Interventoría.

17. VALOR DEL CONTRATO

El valor del contrato será el correspondiente a la propuesta económica presentada por el oferente seleccionado y aceptada por la Copropiedad.

El valor deberá incluir todos los costos directos e indirectos necesarios para el cumplimiento del objeto contractual, incluyendo:

- Honorarios profesionales.
- Personal técnico y administrativo en caso de requerir.
- Desplazamientos.
- Papelería.
- Registro fotográfico.
- Comunicaciones.
- Impuestos, tasas y contribuciones.
- Todos aquellos costos necesarios para la adecuada prestación del servicio.

No habrá reconocimiento de valores adicionales distintos a los expresamente aprobados por la Copropiedad mediante otrosí contractual.

18. FORMA DE PAGO

El contrato de interventoría será cancelado de la siguiente manera:

Primer Pago

Hasta el veinte por ciento (20%) del valor del contrato, contra:

- Suscripción del Acta de Inicio.
 - Presentación del Plan de Trabajo de la Interventoría.
-



CONJUNTO RESIDENCIAL SOL NACIENTE PH

- Cronograma aprobado.
- Constitución y aprobación de las garantías.

Pagos Parciales

Hasta el setenta por ciento (70%) del valor del contrato, mediante pagos mensuales proporcionales al avance físico certificado de la obra, previa presentación de:

- Informe mensual.
- Concepto favorable de avance.
- Acta parcial.
- Certificación del cumplimiento de obligaciones laborales y de seguridad social.

Pago Final

El diez por ciento (10%) restante será cancelado una vez se cumplan las siguientes condiciones:

- Recibo final de la obra.
- Entrega del Informe Final de Interventoría.
- Entrega del expediente técnico.
- Acta de Liquidación del contrato.

Parágrafo. Ningún pago será autorizado sin la presentación de la cuenta de cobro correspondiente y la acreditación del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de seguridad social a cargo del interventor.

19. PRODUCTOS ENTREGABLES

El interventor deberá entregar como mínimo los siguientes productos:

Productos Iniciales

- Plan de Trabajo.
- Cronograma de Interventoría.
- Matriz de Seguimiento.
- Plan de Control de Calidad.
- Directorio del Proyecto.

Productos Periódicos

- Informes semanales.
 - Informes mensuales.
 - Actas de comité.
 - Registro fotográfico.
 - Bitácora de obra.
-



CONJUNTO RESIDENCIAL SOL NACIENTE PH

- Conceptos técnicos.
- Control de cantidades de obra.
- Seguimiento al cronograma.
- Seguimiento financiero.
- Registro de no conformidades.
- Seguimiento a acciones correctivas.

Productos Finales

- Informe Técnico Final.
- Concepto de Recibo a Satisfacción.
- Relación definitiva de cantidades ejecutadas.
- Expediente técnico del proyecto.
- Archivo digital organizado de toda la documentación.
- Recomendaciones para el período de garantía.

Todos los documentos deberán entregarse en formato editable y en formato PDF.

20. GARANTÍAS

El interventor seleccionado deberá constituir, a favor del Parque Residencial Sol Naciente P.H., las siguientes garantías:

Cumplimiento

Valor asegurado equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato.

Vigencia: plazo del contrato más cuatro (4) meses.

Calidad del Servicio

Valor asegurado equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato.

Vigencia: un (1) año contado a partir del recibo final.

Pago de Salarios y Prestaciones Sociales

Valor asegurado equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato.

Vigencia: plazo del contrato más tres (3) años.

La Administración verificará previamente la suficiencia y vigencia de las garantías antes de autorizar el inicio del contrato.

21. SUPERVISIÓN DEL CONTRATO



CONJUNTO RESIDENCIAL SOL NACIENTE PH

La supervisión del contrato será ejercida por el Representante Legal del Parque Residencial Sol Naciente P.H., quien contará con el acompañamiento permanente del Consejo de Administración y del Comité veedor designado para el proyecto.

La supervisión tendrá, entre otras, las siguientes funciones:

- Verificar el cumplimiento del objeto contractual.
- Aprobar los informes presentados por la interventoría.
- Revisar el cumplimiento del cronograma.
- Solicitar aclaraciones técnicas.
- Autorizar modificaciones contractuales cuando sean procedentes.
- Recomendar la aplicación de medidas por incumplimiento.

22. MODIFICACIONES CONTRACTUALES

Cualquier modificación al contrato deberá constar por escrito mediante otrosí debidamente suscrito por las partes.

No se reconocerán modificaciones verbales ni instrucciones que impliquen cambios en el objeto, alcance o valor del contrato sin autorización expresa de la Administración.

23. SUSPENSIÓN DEL CONTRATO

El contrato podrá suspenderse por mutuo acuerdo o por circunstancias de fuerza mayor, caso fortuito o situaciones técnicas que impidan temporalmente su ejecución.

Toda suspensión deberá constar mediante acta suscrita por las partes, indicando:

- Fecha de inicio.
- Causa de la suspensión.
- Actividades suspendidas.
- Estado de avance.
- Fecha estimada de reinicio.

Una vez desaparezcan las causas que originaron la suspensión, las partes suscribirán el Acta de Reinicio correspondiente.

24. TERMINACIÓN ANTICIPADA

La Copropiedad podrá dar por terminado anticipadamente el contrato cuando ocurra cualquiera de las siguientes circunstancias:

- Incumplimiento grave de las obligaciones contractuales.
 - Pérdida de la capacidad técnica del interventor.
-



CONJUNTO RESIDENCIAL SOL NACIENTE PH

- Presentación de información falsa.
- Violación de las normas éticas o de conflicto de interés.
- Incumplimiento reiterado de los plazos establecidos.
- Cesión del contrato sin autorización de la Copropiedad.

La terminación anticipada deberá estar precedida del correspondiente requerimiento escrito, garantizando el derecho de defensa y contradicción del contratista.

25. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO

Una vez finalizada la ejecución del contrato, las partes procederán a su liquidación mediante acta bilateral, en la cual se dejará constancia de:

- Cumplimiento del objeto contractual.
- Estado financiero del contrato.
- Relación de pagos efectuados.
- Obligaciones pendientes, si las hubiere.
- Garantías constituidas.
- Observaciones finales.

En caso de no lograrse la liquidación bilateral, la Copropiedad podrá efectuar la liquidación unilateral, dejando constancia de las actuaciones adelantadas.

26. CONFIDENCIALIDAD

El interventor se obliga a guardar absoluta reserva sobre toda la información técnica, administrativa, financiera y documental conocida con ocasión de la ejecución del contrato.

La información obtenida únicamente podrá ser utilizada para el desarrollo del objeto contractual y no podrá divulgarse a terceros sin autorización escrita de la Copropiedad.

Esta obligación permanecerá vigente aun después de la terminación del contrato.

27. INDEPENDENCIA E IMPARCIALIDAD

El interventor deberá actuar con plena autonomía técnica e independencia frente al contratista de obra, los proveedores y cualquier tercero relacionado con el proyecto.

En consecuencia, no podrá:

- Tener vínculos comerciales, laborales o societarios con el contratista de obra.
 - Recibir dádivas, beneficios o comisiones.
-



CONJUNTO RESIDENCIAL SOL NACIENTE PH

- Emitir conceptos favoreciendo intereses particulares.

Cualquier situación que genere conflicto de interés deberá ser informada inmediatamente a la Administración.

28. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Las diferencias que se presenten durante la ejecución del contrato serán resueltas inicialmente mediante arreglo directo entre las partes.

De no lograrse un acuerdo, las controversias serán sometidas a los mecanismos alternativos de solución de conflictos previstos en la legislación colombiana y, en última instancia, a la jurisdicción competente.

29. DOMICILIO CONTRACTUAL

Para todos los efectos legales y contractuales, el domicilio será el municipio de **Mosquera, Cundinamarca**. Calle 9 No 14 a – 88 su parque residencial Sol Naciente P.H.

30. ANEXOS

Los siguientes anexos hacen parte integral de los presentes Términos de Referencia y deberán ser utilizados durante el proceso de selección y la ejecución del contrato.

ANEXO 1

CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

Mosquera, Cundinamarca, ____ de _____ de 2026

Señores

PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.

Mosquera – Cundinamarca

Referencia: Convocatoria para la Contratación de la Interventoría Técnica, Administrativa, Documental y de Seguridad y Salud en el Trabajo del Contrato de Mantenimiento e Impermeabilización de Cubiertas.

Yo, _____, identificado(a) con _____, actuando en calidad _____, manifiesto que conozco y acepto en su totalidad los Términos de Referencia del presente proceso de selección.

Declaro bajo la gravedad de juramento que:



CONJUNTO RESIDENCIAL SOL NACIENTE PH

- La información suministrada es veraz.
- No me encuentro incurso en inhabilidades o incompatibilidades.
- Conozco plenamente las condiciones técnicas del proyecto.
- Asistí a la visita técnica obligatoria.
- Acepto las condiciones de contratación establecidas por la Copropiedad.

Firma

Nombre

Documento de identidad

ANEXO 2

CONSTANCIA DE VISITA TÉCNICA OBLIGATORIA

PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.

La Administración certifica que el proponente:

Asistió a la visita técnica realizada el día ____ de _____ de 2026.

Durante la visita conoció:

- Estado actual de las cubiertas.
- Alcance del contrato de obra.
- Condiciones de acceso.
- Restricciones operativas.
- Especificaciones técnicas.
- Procedimientos de interventoría.

Esta certificación constituye requisito habilitante para la presentación de la propuesta.

Firma Administración

ANEXO 3

DECLARACIÓN DE INDEPENDENCIA

El proponente declara que:

No mantiene relaciones comerciales, societarias, laborales o contractuales con el contratista de obra que puedan afectar su independencia profesional.

Así mismo manifiesta que cualquier conflicto de interés será informado inmediatamente a la Administración.



CONJUNTO RESIDENCIAL SOL NACIENTE PH

Firma

ANEXO 4

FORMATO DE INFORME MENSUAL

El informe deberá contener como mínimo:

Información General

- Número del informe.
- Fecha.
- Periodo evaluado.
- Contrato.
- Interventor.
- Contratista.

Avance

- Avance programado.
- Avance ejecutado.
- Desviaciones.

Calidad

- Materiales instalados.
- Resultados de inspecciones.
- No conformidades.

Seguridad y Salud

- Personal en obra.
- Permisos.
- Inspecciones.
- Incidentes.

Aspectos Administrativos

- Actas.
- Comités.
- Correspondencia.
- Requerimientos.

Registro Fotográfico

Antes

Durante



CONJUNTO RESIDENCIAL SOL NACIENTE PH

Después

Concepto Técnico

La interventoría deberá concluir expresamente si recomienda:

- ☐ Continuar normalmente.
- ☐ Continuar con observaciones.
- ☐ Suspender actividades.

ANEXO 5

MODELO DE ACTA DE COMITÉ TÉCNICO

Fecha

Lugar

Hora

Asistentes

Orden del día

Desarrollo

Compromisos

Responsables

Fechas

Firmas

ANEXO 6

LISTA DE CHEQUEO PARA RECIBO DE CUBIERTAS

Ítem	Cumple	No Cumple	Observaciones
Limpieza de superficie			
Preparación adecuada			
Reparación de fisuras			
Correcta instalación del geotextil			
Correcta instalación membrana PVC			





CONJUNTO RESIDENCIAL SOL NACIENTE PH

Soldaduras continuas			
Sellos perimetrales			
Bajantes funcionales			
Evacuación de aguas			
Acabados			
Registro fotográfico			

Concepto:

Aprobado ____

No aprobado ____

ANEXO 7

MATRIZ DE RIESGOS

Riesgo	Responsable	Tratamiento
Retraso del contratista	Contratista	Seguimiento semanal
Deficiencia en materiales	Contratista	Rechazo del material
Condiciones climáticas	Compartido	Ajuste cronograma
Incumplimiento SST	Contratista	Suspensión inmediata
Errores constructivos	Contratista	Corrección inmediata
Falta de personal	Contratista	Reposición inmediata
Retraso en decisiones	Copropiedad	Comité extraordinario
Conflictos con residentes	Compartido	Plan de comunicaciones

ANEXO 8

MATRIZ DE EVALUACIÓN DE OFERTAS

EXPERIENCIA DEL PROPONENTE

Hasta 35 puntos

Más de cinco contratos similares: 35 puntos

Entre tres y cinco contratos: 25 puntos

Menos de tres contratos: No habilita

EXPERIENCIA DEL INTERVENTOR

Hasta 20 puntos



CONJUNTO RESIDENCIAL SOL NACIENTE PH

Más de diez años: 20 puntos

Entre cinco y diez años: 15 puntos

METODOLOGÍA

Hasta 20 puntos

Se evaluará:

- Planeación.
- Control de calidad.
- Gestión documental.
- Gestión del cronograma.
- Gestión del riesgo.

PROPUESTA ECONÓMICA

Hasta 20 puntos

Se calificará conforme a la oferta económicamente más favorable para la Copropiedad, considerando la razonabilidad del valor ofertado y el equilibrio entre costo y calidad del servicio.

VALOR AGREGADO

Hasta 5 puntos

Se otorgará puntaje adicional por:

- Uso de herramientas digitales para seguimiento de obra.
- Informes en línea.
- Plataforma documental.
- Drones para inspección (si aplica).
- Metodologías innovadoras de control.

ANEXO 9

CAUSALES DE INCUMPLIMIENTO DEL INTERVENTOR

Se considerará incumplimiento, entre otros, cuando:

- No presente informes.
 - Omita reportar incumplimientos del contratista.
 - Autorice pagos sin soporte técnico.
 - No ejerza presencia suficiente en obra.
 - Omita informar riesgos para la Copropiedad.
 - Actúe con conflicto de interés.
-



CONJUNTO RESIDENCIAL SOL NACIENTE PH

- Incumpla las obligaciones de confidencialidad.

ANEXO 10

DISPOSICIONES FINALES

La presentación de la propuesta implica la aceptación integral de los presentes Términos de Referencia.

La Administración y el Consejo de Administración del Parque Residencial Sol Naciente P.H. se reservan el derecho de:

- Solicitar aclaraciones a los proponentes.
- Verificar la información presentada.
- Rechazar propuestas que no cumplan los requisitos.
- Declarar desierto el proceso cuando ninguna propuesta satisfaga las necesidades de la Copropiedad.
- Adjudicar el contrato a la propuesta que represente la mejor combinación de capacidad técnica, experiencia, metodología y oferta económica, sin que ello implique la obligación de seleccionar la propuesta de menor valor.

La adjudicación del proceso no genera vínculo contractual hasta tanto se suscriba el respectivo contrato y se aprueben las garantías exigidas.

ANEXO 11

METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA

1. OBJETO

El presente anexo establece la metodología mediante la cual el Parque Residencial Sol Naciente P.H. evaluará objetivamente las ofertas económicas presentadas por los proponentes habilitados.

La evaluación económica únicamente se realizará sobre las propuestas que hayan obtenido la condición de HABILITADAS en la evaluación jurídica y técnica.

2. PUNTAJE

La oferta económica tendrá un puntaje máximo de **20 puntos**.

3. FÓRMULA DE CALIFICACIÓN

Se asignará el mayor puntaje a la propuesta de menor valor económico.

Las demás ofertas obtendrán puntaje aplicando la siguiente expresión:



CONJUNTO RESIDENCIAL SOL NACIENTE PH

$$P = (V_m / V_o) \times 20$$

Donde:

- **P** = Puntaje obtenido.
- **V_m** = Valor de la oferta más baja habilitada.
- **V_o** = Valor de la oferta evaluada.

El resultado se aproximará a dos decimales.

4. OFERTAS ARTIFICIALMENTE BAJAS

Cuando una propuesta presente un valor considerablemente inferior al promedio de las ofertas recibidas, la Copropiedad podrá solicitar explicación escrita.

Si la justificación no demuestra la viabilidad técnica y financiera de la oferta, ésta podrá rechazarse.

5. OFERTA ECONÓMICA

La propuesta deberá indicar claramente:

- Valor antes de IVA.
- IVA.
- Valor total.
- Forma de pago.
- Vigencia de la oferta.

ANEXO 12

MATRIZ DE ASIGNACIÓN DE RIESGOS

Riesgo	Copropiedad	Contratista	Interventoría
Retrasos por lluvias	X	X	Seguimiento
Retraso del cronograma		X	Control
Mala calidad de materiales		X	Supervisión
Errores de instalación		X	Supervisión
Accidentes laborales		X	Verificación SST
Deficiencias del diseño constructivo	X		Concepto técnico
Daños a zonas comunes		X	Seguimiento
Incumplimiento contractual		X	Reporte
Errores en cantidades de obra		X	Verificación
Pagos sin soporte			X



CONJUNTO RESIDENCIAL SOL NACIENTE PH

Riesgo	Copropiedad	Contratista	Interventoría
Conflictos con residentes	X	X	Coordinación
Hallazgos técnicos imprevistos	X	X	Concepto

NOTA: Los presentes Términos de Referencia fueron elaborados con base a los requerimientos del Parque Residencial Sol Naciente P.H. para adelantar el proceso de selección de la Interventoría Técnica, Administrativa, Documental y de Seguridad y Salud en el Trabajo del contrato de mantenimiento e impermeabilización de cubiertas.

Cordialmente

ADOLFO DE DIOS VELASQUEZ

Representante Legal

PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE