



PLIEGO DE CONDICIONES INVITACIÓN PRIVADA A PRESENTAR PROPUESTAS

PLIEGO DE CONDICIONES INVITACIÓN PRIVADA A PRESENTAR PROPUESTAS

CONTRATACIÓN PARA LA PINTURA DE MUROS Y CIELO RASO, BARANDAS DE LAS ZONAS COMUNES Y MARCOS MAS PUERTAS CARA EXTERNA DE APARTAMENTOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CUMBRES DE MODELIA 3

1. OBJETO

Seleccionar el contratista que ejecutará el suministro de materiales, mano de obra, herramientas, equipos y demás elementos necesarios para realizar la pintura de los halls exteriores de apartamentos de cuatro (4) torres de cinco (5) pisos y los muros de acceso al sótano, pintura de barandas punto fijo y pintura de marcos y cara externa de puertas de 89 aptos del conjunto residencial, instalación de tapas de telecomunicaciones, bajo la modalidad de **precio global fijo sin formula de reajuste**, conforme a las especificaciones técnicas establecidas en el presente pliego.

Nota sobre tapas de telecomunicaciones: El material (tapas) será suministrado directamente por el Conjunto Residencial. El alcance del contratista se limita a la instalación de dichas tapas en los puntos que indique la Administración, incluyendo mano de obra, herramienta menor y elementos de fijación (tornillería, anclajes, sellante, según aplique).

2. MODALIDAD DE CONTRATACIÓN

Contrato Civil de Obra a Precio Global Fijo sin formula de Reajuste.

Las cantidades suministradas son aproximadas y únicamente sirven como referencia para elaborar la propuesta económica. **Cada proponente deberá verificar las cantidades y condiciones reales durante la visita técnica, por lo cual no se reconocerán mayores cantidades ni costos adicionales durante la ejecución del contrato.**

3. CRONOGRAMA DEL PROCESO

Actividad	Fecha	Hora
Publicación pliegos en carteleras, página web e invitaciones	2 Septiembre de 2026	4 pm
Visita técnica obligatoria	7 de Septiembre de 2026	9:30 a.m.
Entrega de propuestas	14 de septiembre 2026	9:00 a.m. a 4:00 p.m.
Evaluación de propuestas	15- 21 de septiembre de 2026	
Definición del contratista	22 de septiembre de 2026	
Contrato y legalización	23-29 de septiembre de 2026	
Inicio de Obras	Octubre 1 de 2026	8.00 am



PLIEGO DE CONDICIONES INVITACIÓN PRIVADA A PRESENTAR PROPUESTAS

4. VISITA TÉCNICA

Lugar: Oficina de Administración: carrera 85ª - 23C- 36 Cumbres de Modelia 3.

La visita técnica tendrá carácter **obligatorio**.

Al finalizar la visita, la Administración expedirá una **Certificación de Asistencia a la Visita de Obra**, documento que deberá anexarse obligatoriamente con la propuesta.

No serán evaluadas las propuestas de los oferentes que no hayan asistido a la visita técnica o que no anexen dicha certificación.

5. DOCUMENTOS QUE DEBE PRESENTAR EL PROPONENTE

Documentación Jurídica

- Certificado de Cámara de Comercio con expedición no mayor a treinta (30) días.
- RUT.
- Fotocopia de la cédula del representante legal.

Seguridad Social

El proponente seleccionado deberá acreditar que todo el personal destinado a la obra se encuentra afiliado a:

- **EPS, Fondo de Pensiones y ARL Riesgo V.**

Las afiliaciones deberán estar directamente a nombre del contratista y no de terceros.

Además, deberá contar con

- Certificados vigentes de Trabajo Seguro en Alturas.
- Exámenes médicos ocupacionales vigentes.
- Permisos diarios para trabajo en alturas durante toda la ejecución del contrato.

6. EXPERIENCIA

El proponente deberá acreditar mínimo tres (3) contratos similares ejecutados durante los últimos cinco (5) años, anexando las respectivas certificaciones de cumplimiento y alcance de los trabajos.



PLIEGO DE CONDICIONES INVITACIÓN PRIVADA A PRESENTAR PROPUESTAS

7. PROPUESTA TÉCNICA

La propuesta deberá indicar como mínimo:

- **Cronograma de actividades.**
- **Tiempo total de ejecución expresado en días calendario.**
- **Número de trabajadores que serán asignados permanentemente a la obra.**
- Horario de trabajo: Lunes a viernes de 8 am – 5 pm y sábados de: 8 – 11: 30 am.
- Procedimiento para proteger pisos, puertas, vidrios y demás elementos del conjunto.

Modalidad de entrega de propuestas

Las propuestas deberán ser **radicadas de manera digital**, a través de los correos electrónicos: cumbres3modeliaph@gmail.com **y** consejoadministracion@cumbresdemodelia3ph.com **y adicional se debe entregar el original de la propuesta en físico en la carrera 85ª #23c36**, dentro de la franja horaria establecida. El proponente deberá remitir la totalidad de los documentos exigidos en formato PDF, en un único correo y en correo claramente identificados con el asunto "PROPUESTA PINTURA ZONAS COMUNES – [NOMBRE DEL PROPONENTE]".

Se considerará como hora de radicación la hora de recepción registrada por el servidor de correo. Las propuestas remitidas después de la franja establecida no serán tenidas en cuenta.

La Administración confirmará por el mismo medio la recepción de cada propuesta dentro de los dos (2) días siguientes al cierre del plazo. Es responsabilidad exclusiva del proponente verificar dicha confirmación; la ausencia de confirmación no exime a la Administración de la recepción efectiva si el correo fue recibido dentro del horario establecido, pero libera al proponente de reclamos por fallas técnicas ajenas al servidor de la Administración (saturación de bandeja, tamaño del archivo, etc.), por lo cual se recomienda remitir la propuesta con antelación razonable dentro de la franja.

8. FORMA DE PAGO:

Se entregará un anticipo de máximo 30% y pagos quincenales según avance de obra. En cada acta se hará amortización del % del anticipo y retención de garantía del 10%, dicha retención se entregará a la finalización del contrato, la cual cubre cualquier daño que se realice en el desarrollo del contrato.



PLIEGO DE CONDICIONES INVITACIÓN PRIVADA A PRESENTAR PROPUESTAS

9. SUPERVISIÓN DE LOS TRABAJADORES:

La Supervisión del contrato se realizará por la administración y miembros de consejo de administración.

10. MATERIALES

Los materiales mínimos aceptados serán:

- Pintura Tito Pabón o Corona Tipo I para muros.
- Pintura Tito Pabón o Corona Tipo II para placas.
- Esmalte 3 en 1 negro marca Pintuco para barandas.
- Laca para madera de las barandas.
- Esmalte blanco marca Pintuco para marcos y cara externa de puertas de los apartamentos.
- Pintura Koraza Pintuco color verde para acceso al sótano.

No se admitirán materiales de inferior calidad. Por lo que **estas especificaciones técnicas son requisitos obligatorios.**

11. VALOR DE LA PROPUESTA

El precio ofertado deberá incluir la totalidad de los costos directos e indirectos, entre ellos:

- Mano de obra.
- Materiales.
- Herramientas.
- Equipos.
- Transporte.
- Seguridad Social.
- Prestaciones Sociales.
- AIU.
- IVA cuando aplique.
- Impuestos.
- Elementos de Protección Personal.
- Equipos certificados para trabajo en alturas.
- Pólizas exigidas.

No habrá reconocimiento de costos adicionales durante la ejecución del contrato.

12. GARANTÍAS

El contratista seleccionado deberá constituir las siguientes pólizas:



PLIEGO DE CONDICIONES INVITACIÓN PRIVADA A PRESENTAR PROPUESTAS

AMPARO	Vr. ASEGURADO	VIGENCIA
Cumplimiento	20% del valor del contrato	Plazo del contrato + 4 meses
Calidad de la obra	20% del valor del contrato	Un (1) año contado desde el acta de recibo final
Pago de salarios y prestaciones sociales	10% del valor del contrato	Plazo del contrato + 3 años
Responsabilidad Civil Extracontractual	20% del valor del contrato	Durante toda la ejecución del contrato
Manejo del anticipo	100% del anticipo	Hasta la legalización total del anticipo

13. CANTIDADES DE OBRA APROXIMADAS:

Las siguientes son las cantidades de obra aproximadas. Este formato se entrega en Excel para ser diligenciado por cada proponente para la presentación de la propuesta económica.

Se debe adjuntar a la propuesta el archivo adjunto.



PLIEGO DE CONDICIONES INVITACIÓN PRIVADA A PRESENTAR PROPUESTAS

CANTIDADES APROXIMADAS PINTURA GENERAL ZONAS COMUNES CUMBRES DE MODELIA 3					
	ACTIVIDAD	UN	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
1	Protección pisos y estructuras metálicas de las puertas de acceso a las torres, barandas, puertas, tapas de cajoneras y gabinetes y estructuras metálicas de los aptos y zonas comunes de los Hall: serán cubiertas con polietileno, cinta invernadero cartón.	GL	1		
2	SUMINISTRO Y APLICACIÓN PINTURA GENERAL EN LOS PUNTOS FIJOS 4 TORRES - RAMPA PARQUEADERO - ESCALERAS PARQUEADERO				
2.1	PUNTOS FIJOS MUROS INTERNOS Pintura vinilo tipo 1 (2 Manos) para muros, incluye resanes en general de fisuras y dilataciones, este se hará estuco acrílico y tratamiento de fisuras con mortero y poliuretano donde se requiera se usara Sika Rod.	M2	942		
2.2	PINTURA BAJO PLACA ESCALERAS 16,64 M2 Y PUNTOS FIJOS 21 M2 Pintura bajo placa en vinilo tipo 2. (2 manos) (incluye resanes con estuco plástico, filos y dilataciones). Se debe asegurar que no queden zonas transparentadas.	M2	152		
2.3	ESCALERAS DE PARQUEADEROS Y RAMPA Pintura Koraza exterior COLOR VERDE (2 Manos) para muros, incluye resanes en general de fisuras y dilataciones, este se hará estuco acrílico y tratamiento de fisuras con mortero y poliuretano donde se requiera se usara Sika Rod.	m2	75		
2.4	Pintura barandas por piso (Incluye carpintería metálica y madera). Pintura esmalte para interiores marca pintuco	piso	20		
2.5	Pintura marcos y puertas metálica y/o madera acceso aptos en esmalte color blanco cara externa	piso	20		
2.6	Retiro e instalación de cajas de telecomunicaciones hall punto fijo (No incluye la caja, esta la suministra el contratante)	und	40		
2.7	Pintura esmalte blanco caras externa e interna de armario medidores de agua	piso	20		
				SUBTOTAL	
NOTAS	1. Estas cantidades son aproximadas para calculo de materiales. Cada proponente debera revisar en sitio porque el contrato se realizara por precio global fijo por cada torre.	Administración			
	2. La propuesta no incluye pago de servicios Públicos	Imprevistos			
	3. Las actividades en zona de parqueaderos *deben incluir* protección de los vehículos, motos y bicicletas.	Utilidad			
	4. El personal que labore en el conjunto contara co la seguridad social completa: Eps, arl riesgo 5 y pensiones. Las planillas deben estar a nombre del contratante que sea favorecido.	Iva/ Utilidad		19%	
		TOTAL MANO DE OBRA Y SUMINISTRO DE MATERIALES PARA LA EJECUCION DEL PROYECTO			
	5. Se debe contar con todos los elementos de protección requeridos				
	6. Se debe incluir andamios, arnes, slinga para zonas de trabajo en alturas				
	7. Presentar relación de obras similares realizadas durante los últimos 5 años				
		FORMA DE PAGO			
		TIEMPO DE ENTREGA			
	Materiales:				
	Pintura Tito pabón o corona tipo 1 para muros				
	Pintura Tito pabón o corona tipo 2 para placas				
	Esmalte 3 en 1 color negro para barandas metálicas marca pintuco y laca para madera				
	Esmalte blanco para puertas de acceso marca pintuco				
	Pintura tipo koraza marca pintuco para acceso a sótano				
	Visita de obra: Hora 9:30 am oficina de administración	7/09/2026			
	Recibo de propuestas: hora: 9:00 am a 4:00 pm en portería y por correo electrónico	14/07/2026			

14. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

Además de las obligaciones legales, deberá:

- Cumplir el cronograma presentado.
- Mantener durante toda la obra el número de trabajadores ofrecidos en su propuesta, salvo autorización escrita de la Administración.
- Utilizar únicamente personal afiliado al Sistema de Seguridad Social.
- Mantener señalizadas las áreas de trabajo.
- Proteger pisos, puertas y zonas comunes.
- Realizar limpieza diaria.
- Retirar diariamente los residuos generados.

- Cumplir toda la normatividad de Seguridad y Salud en el Trabajo.

15. VALOR AGREGADO SUGERIDO:

Se sugiere a los proponentes la opción de ofrecer dentro del valor de la oferta **alguna** de las siguientes opciones como valor agregado: **Suministro de materiales y mano de obra de:**

- Pintura puertas vehiculares y peatonal piso 1 y sótano
- Pintura puertas metálicas sótano: cuarto de bombas, 2 cuartos de basura y puerta cara externa subestación.
- Pintura electrostática estructura metálica de 2 domos área escalera a sótanos y de la estructura del ciclero.

16. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

Concepto	Puntaje
Experiencia	25
Propuesta técnica y oferta económica	35
Tiempo de ejecución	15
Personal asignado al proyecto	15
Valor agregado a entregar	10
TOTAL	100

Para la evaluación de la propuesta económica se tendrá en cuenta la siguiente fórmula para el puntaje de cada oferta:

$$\text{Puntaje} = \frac{\text{Oferta más baja admisible}}{\text{Oferta evaluada}} \times 35$$

17. CAUSALES DE RECHAZO

Será rechazada la propuesta cuando:

- No asista a la visita técnica obligatoria.
- No adjunte la certificación de visita expedida por la Administración.
- No acredite la experiencia mínima exigida.
- Ofrezca materiales diferentes a los solicitados.
- Presente información falsa.
- Entregue la propuesta después de la hora establecida.



PLIEGO DE CONDICIONES INVITACIÓN PRIVADA A PRESENTAR PROPUESTAS

18. COMITÉ EVALUADOR Y TRANSPARENCIA DEL PROCESO

La evaluación de las propuestas estará a cargo de un Comité Evaluador integrado por la administración, miembros del consejo de administración, asesor técnico externo y/o Revisor Fiscal, quienes actuarán de manera conjunta y dejarán constancia motivada de su calificación.

El Comité aplicará los criterios y puntajes establecidos en el numeral 16 del presente pliego, dejando constancia escrita (Acta de Evaluación) de la calificación asignada a cada proponente en cada uno de los criterios, con la justificación correspondiente para los criterios no cuantificables objetivamente (propuesta técnica, personal asignado, valor agregado).

El con junto **Cumbres de Modelia 3** se reserva la información relativa a la evaluación de las ofertas presentadas de la presente invitación privada, por tanto, no podrá ser revelada a los participantes, se informará mediante comunicación cuando se adjudique el presente contrato.

19. RESERVA DEL CONJUNTO

El Conjunto Residencial Cumbres de Modelia 3, se reserva el derecho de declarar desierto el proceso de selección cuando ninguna de las propuestas satisfaga los intereses de la copropiedad o cuando existan razones de conveniencia debidamente justificadas, sin que ello genere derecho a indemnización para los proponentes.