

**PLIEGO DE CONDICIONES
LICITACIÓN PRIVADA**

**CONTRATO DE OBRA CIVIL DEL MANTENIMIENTO DE FACHADAS EN TORRES
DEL CONDOMINIO CLUB SANTA ISABEL. (OBRA CIVIL A TODO COSTO).**

1. ASPECTOS GENERALES

Datos generales

FECHA:	Bucaramanga, 08 de agosto de 2025
RAZÓN SOCIAL CONTRATANTE:	Condominio Club Santa Isabel.
DIRECCIÓN CONTRATANTE:	Cra. 19 #8-45, Bucaramanga, Santander
PLIEGO DEFINITIVO:	SI
DEPENDENCIA INTERESADA:	Junta administradora
COMPETENCIA PARA ADJUDICAR:	Junta Administradora.
MODALIDAD:	Invitación privada mediante medios masivos de comunicaciones.
IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO:	Contrato de obra civil del mantenimiento de fachadas en torres del Condominio Club Santa Isabel. (obra civil a todo costo).
APROPIACIÓN PRESUPUESTAL:	Recursos propios de la copropiedad.
CORREO ELECTRONICO:	info@crsantaisabel.com
CONSULTA PLIEGOS:	Se entregará en medio magnético cuadro de cantidades de obra, pliego de condiciones y especificaciones técnicas.
LUGAR DE EJECUCIÓN:	Bucaramanga, Santander.
LUGAR DE AUDIENCIAS:	Cra. 19 #8-45, B/manga, Santander
LUGAR CORRESPONDENCIA:	Cra. 19 #8-45, Oficina Administración.

LUGAR ENTREGA PROPUESTAS: Cra. 19 #8-45, Oficina Administración

DURACIÓN CONTRATO: Tres (03) meses.

PLAZO DE ENTREGA: Tres (3) meses.

A. Descripción del objeto del Presente Proceso de Contratación

El presente proceso de contratación tiene como objeto la selección de Contratista para la ejecución de la obra civil del mantenimiento de fachadas en torres del Condominio Club Santa Isabel. (obra civil a todo costo).

B. Alcance

El proyecto contempla las siguientes actividades:

- Lavado de muros, placas y ventanería de las torres.
- Preparación de las superficies a intervenir, se entiende como preparación el suministro e instalación de los materiales requeridos, morteros y acabados que contribuyan a garantizar la correcta aplicación de las pinturas.
- Tratamiento de fisuras y grietas con sello elastoplástico para juntas.
- Limpieza general de las áreas intervenidas.
- En general las actividades contempladas en el cuadro de cantidades del proyecto.

Esta iniciativa apunta al embellecimiento del Conjunto y mantenimiento preventivo, lo cual contribuye al aumento de la valorización de cada una de las unidades habitacionales.

Dado que el contrato es de mantenimiento preventivo y correctivo de daños asociados a la dinámica del paso del tiempo, no se requieren diseños, ni permisos de autoridades ambientales ni municipales.

Se ejecutarán las actividades contempladas en los pliegos de condiciones, los cuales se les entregarán al contratista como anexo al presente pliego de condiciones

C. Plazo para la Ejecución del Contrato

Tres (03) meses.

D. Cronograma

ÍTEM	ACTIVIDAD	FECHA	DESCRIPCIÓN
1	Visita Técnica	15/08/2025	Es obligatoria, recorrido e indicaciones técnicas de parte del técnico designado por el Conjunto.
2	Entrega de pliego de condiciones	19/08/2025	Se envía pliego de condiciones a los proponentes posterior a visita de obra a los correos electrónicos indicados en el formato diligenciado.
3	Observaciones y preguntas al pliego de condiciones y documentos anexos.	Desde: 19/08/2025 Hasta: 22/08/2025	Posterior a la entrega de los pliegos de condiciones y documentos anexos se disponen las fechas dentro de las cuales los interesados en presentar propuesta realicen observaciones y preguntas al pliego.
4	Entrega de propuestas	29/08/2025 en horario de 2:00 pm a 5:59 pm.	Lugar de recibo de propuestas: Portería del Condominio Club Santa Isabel, Cra. 19 #8-45, Bucaramanga, Santander, se recibirán las propuestas en medio físico en dos sobres sellados, sobre No. 1 documentos administrativos, sobre No.2 Propuesta técnica.
5	Evaluación, adjudicación, firma del contrato y aprobación de garantías.	Fechas internas estipuladas por la administración del conjunto, de acuerdo con procedimientos de contratación.	La administración del Conjunto informara por correo electrónico o vía telefónica: info@crsantaisabel.com

NOTA:

Toda la información que sea enviada vía correo electrónico, como observaciones, manifestaciones de interés y/o documentos subsanables no deberá superar las MB de un correo normal.

Tener en cuenta que un correo lo componen tanto los archivos adjuntos, como el texto que el mismo contenga, más las imágenes en las firmas que el usuario le agregue.

E. Cierre y Apertura de Propuestas

El cierre del presente proceso de contratación y apertura de las propuestas se realizará el día y hora establecido en el cronograma, según hora legal. Por fuera de este horario no se recibirán propuestas.

2. REQUISITOS PARA LA PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS

A. Personas Naturales

Si el proponente es persona natural, deberá ser profesional en las áreas de ingeniero civil o arquitectura o Especialista en trabajos de acuerdo con el objeto del contrato con matrícula profesional vigente, adicionalmente deberá aportar la cédula de ciudadanía y el Registro Único Tributario.

B. Personas Jurídicas

Si el proponente es persona jurídica deberá acreditar su existencia y representación legal con la copia del Certificado de la Cámara de Comercio de su jurisdicción, expedido con una antelación no mayor a los treinta (30) días calendario, previos a la fecha de presentación de la propuesta. En dicho certificado, deberán constar claramente las facultades del Gerente o del Representante Legal, el objeto social, el cual deberá comprender labores o actividades directamente relacionadas con el objeto de la presente licitación.

Si el representante legal tiene restricciones para contraer obligaciones en nombre de la sociedad, deberá adjuntar el documento de autorización expresa del órgano social competente, otorgado con anterioridad a la fecha de presentación de la oferta.

En resumen, la propuesta debe contener los siguientes documentos:

- Carta de presentación de la oferta debidamente suscrita por el oferente o su representante legal.
- Certificado de Existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio respectiva.
- Certificados de antecedentes disciplinarios, penales y fiscales.
- Fotocopia legible de la Cédula de Ciudadanía.
- Fotocopia de la tarjeta profesional del Arquitecto o Ingeniero Civil que presente la propuesta o en su defecto que avale la propuesta presentada y certificación del Copnia.
- Experiencia.
- Póliza de seriedad de la oferta a nombre del Condominio Club Santa Isabel por el 10% del valor descrito en la propuesta y por un tiempo de tres (3) meses posteriores a la presentación de la propuesta.

C. Aval de la Propuesta

Si el proponente es persona jurídica y quien suscribe la carta de presentación de la propuesta no es un profesional de las áreas requeridas, deberá presentar la propuesta avalada por experiencia específica en el objeto del contrato, debidamente matriculado de ser profesional.

Las personas naturales deberán ser profesionales idóneos ingeniero civil o arquitecto, o tener experiencia específica del objeto del contrato.

D. Pago de aportes al Sistema de Seguridad Social y Parafiscales.

El proponente deberá acreditar que está a paz y salvo en el pago de los aportes a los sistemas de salud, pensiones, riesgos profesionales y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, de conformidad con la Ley, de la siguiente manera:

Para personas naturales:

Las personas naturales deberán acreditar el pago de los aportes a la Seguridad Social Integral conforme a la Ley 100 de 1993, Artículo 4°, Ley 797 de 2003 y el Decreto Ley 2150 de 1995; esto es, la planilla de pago a los aportes para la seguridad social en salud y pensiones únicamente como cotizante independiente, adicionalmente si tienen trabajadores a su servicio deberán acreditar, el pago de los aportes al sistema integral de seguridad social y los parafiscales de ellos, en los casos que se requiera de conformidad con la normatividad vigente.

Para personas jurídicas:

- Expedida por el Revisor Fiscal, cuando éste exista de acuerdo con los requerimientos de ley.
- Por el Representante Legal, cuando de conformidad con la Ley no requiera Revisor Fiscal.

La certificación requerida deberá tener una expedición no superior a un (1) mes y en todo caso deberá suscribirse por la Revisoría fiscal, cuando se cuente con ella, aun sin estar obligado por la Ley. Para el caso de Consorcios, Uniones Temporales u otra forma asociativa, cada uno de sus integrantes deberá aportar la respectiva certificación.

E. Experiencia

Experiencia relacionada con el objeto y alcance del contrato, el proponente deberá acreditar por lo menos tres contratos que incluyan el valor, objeto del contrato, acta de liquidación y contacto de la entidad contratante, la suma de los valores de los contratos que se acrediten debe ser mayor o igual al presupuestado en su oferta.

Nota. La experiencia debe ser verificable y en caso de que no se logre contactar la entidad contratante, dicha experiencia no será tenida en cuenta para la suma del valor total requerido para el cumplimiento de este numeral.

F. Aspectos técnicos

- Cronograma de actividades y/o ejecución de obra con el respectivo flujo mensual de inversiones.
- Programa de inversión de anticipo.
- Reglamento de higiene y seguridad de la obra, panorama de riesgos y plan a desarrollar en el proyecto.
- Relación del personal profesional y técnico del proponente, el cual será verificado al inicio del proyecto conforme a los perfiles propuestos, es decir el contratista deberá presentar las hojas de vida del personal con el fin de corroborar la experiencia y demás aspectos técnicos aplicables al presente proceso de contratación.

Adicionalmente Ver Anexo **Especificaciones técnicas y Obligaciones.**

G. Aspecto financiero

- Balance y estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2025, firmados por contador y adjuntando copia de la tarjeta profesional del contador que certifica estos estados financieros.

H. Criterios de evaluación de las Ofertas

El comité Técnico y/o Junta administradora del Condominio Club Santa Isabel evaluará las propuestas de acuerdo con el cumplimiento de los siguientes aspectos:

CRITERIOS DE EVALUACION	PUNTAJE MÁXIMO
Evaluación jurídica	20
Evaluación técnica	20
Evaluación financiera	20
Presupuesto	40
TOTAL	100

Evaluación Jurídica: Se evaluará el cumplimiento de los parámetros estipulados en el presente documento de manera que, se asignará el mayor puntaje (20 puntos) al cumplimiento y cero (0) puntos al incumplimiento.

Evaluación técnica: Se evaluará el cumplimiento de los parámetros estipulados en el presente documento de manera que, se asignará el mayor puntaje (20 puntos) al cumplimiento y cero (0) puntos al incumplimiento.

Evaluación financiera: Se evaluará el cumplimiento de los parámetros estipulados en el presente documento de manera que, se asignará el mayor puntaje (20 puntos) al cumplimiento y cero (0) puntos al incumplimiento.

Evaluación Jurídica: Se evaluará el cumplimiento de los parámetros estipulados en el presente documento de manera que, se asignará el mayor puntaje (20 puntos) al cumplimiento y cero (0) puntos al incumplimiento.

Presupuesto: Se evaluará asignando el mayor puntaje (40 puntos) a la propuesta con el menor valor, sin que está exceda los porcentajes de valores artificialmente bajos, cuyo concepto se encuentra estipulado en el manual de contratación de Colombia Compra Eficiente, de presentarse el caso a la propuesta se le asignará el valor de cero (0) puntos.

A las demás propuestas se les asignará menos cinco (5) punto en orden de la propuesta de menor valor a la de mayor.

Nota: Para el concepto de Valor artificialmente bajo, se tomará en cuenta lo contenido en la guía para el manejo de propuestas artificialmente bajas en procesos de contratación expedido en Colombia Compra eficiente.

I. Presentación de APU's bien diligenciados

Presentar los APU's totales (incluye materiales, equipos, transporte y mano de Obra) de los ítems a cotizar, se debe colocar su unidad de medida concordante con el presupuesto. En caso de presentarse unitarios nuevos los materiales, equipos contemplados, transporte y mano de obra de cuadrilla, en la propuesta no podrán sufrir variación con los de la propuesta inicial, adicionalmente debe presentar el listado de insumos contemplado en el precio de la propuesta en los APU.

J. Forma de Presentación de la Propuesta

La propuesta deberá presentarse en original en dos sobres cerrados, **SOBRE 1**, Documentos de la empresa solicitados en este pliego, **SOBRE 2**, Propuesta económica incluyendo Análisis de Precios Unitarios (APU'S), rotulados como "original", indicando el objeto del proceso de selección, así como el nombre y la dirección del proponente.

Los sobres deberán estar identificados de la siguiente manera:

OBJETO:	_____
PROPONENTE:	_____
TELEFONO:	_____
CORREO ELECTRÓNICO	_____

K. Documentos de la Propuesta

La propuesta deberá acompañarse de cada uno de los documentos que se describen a continuación:

EN EL SOBRE 1: Se deberán incluir los siguientes documentos:

- a) **Carta de presentación de la propuesta**, con dirección del proponente, correo electrónico, teléfono, celular.
- b) **Aval de la propuesta**
- c) **Pago de aportes al Sistema de Seguridad Social y Parafiscales.**
- d) **Programación de los trabajos.**
- e) **Formato en Excel:** Experiencia del proponente.
- f) Y los demás indicados en el presente documento.

EN EL SOBRE 2: Se deberán incluir los siguientes documentos:

- a) **Formato entregado por el Conjunto:** Propuesta en cuadro de presupuesto.
- b) **Formato en Excel:** APU'S precios unitarios y listado de insumos y equipos.

L. Rechazo

El Conjunto podrá rechazar, sin que haya lugar a su evaluación, o eliminar las propuestas presentadas, si incurre en cualquiera de las siguientes causales:

- a) Cuando sea extemporánea, es decir, si se presenta después de la fecha y hora fijadas para el cierre.
- b) Cuando vencido el plazo para subsanar, el proponente no acredite la totalidad de los requisitos habilitantes establecidos en el pliego de condiciones, a pesar de haber contado con la oportunidad de subsanar y no lo hubiere realizado en debida forma.
- c) Cuando se presente una propuesta que modifique, altere o no corresponda a las condiciones generales y/o específicas contempladas en el cuadro de presupuesto, anexos si los hubiere, pliego de condiciones y demás documentos que integren el proceso.
- d) Cuando no se presente la propuesta económica o se presente de manera incompleta.
- e) Cuando el valor de la propuesta sea considerado artificialmente bajo, a los precios reales del mercado,
- f) Cuando se presenten inconsistencias o inconformidades entre la documentación allegada por el proponente y lo verificado por el comité técnico del Conjunto.
- g) Cuando la propuesta contenga condicionamientos al pliego de condiciones o al presupuesto y éstos no sean retirados por el proponente hasta un día antes del vencimiento del plazo de radicación de la propuesta para su evaluación.

- h) Cuando no se consigne el precio unitario de uno o varios ítems en el Formato de PROPUESTA ECONOMICA (CANTIDADES DE OBRA Y PRECIOS UNITARIOS) o se modifiquen o alteren dicho formato, o no se presente.
- i) Si después de efectuada alguna corrección aritmética, la diferencia entre el valor original y el valor corregido de la propuesta supera el cero punto cinco por ciento (0.5%) del valor original.

M. Adjudicación

Una vez agotado el procedimiento, la Junta Administradora, si no encuentra ningún asunto que deba revisar, adjudicará mediante oficio al ganador de la adjudicación, con publicación en la cartelera general del Conjunto para información de los residentes.

N. Declaratoria de desierto de la licitación

Dentro del plazo señalado para la adjudicación, también podrá declararse desierto el proceso de licitación, si la totalidad de los concursantes no se acogen a lo solicitado en el presupuesto en cuanto a especificaciones y documentos solicitados.

O. Impuestos, tasas y contribuciones

Con relación a las retenciones en la fuente a título de los diferentes impuestos nacionales, departamentales o municipales, la Administración del Conjunto procederá de conformidad con la normatividad tributaria vigente del objeto del contrato y la calidad del contribuyente. En caso de que no haya lugar a alguna de ellas, deberá indicarse la norma que lo excluye o le otorga la exención.

Al formular la oferta, el proponente acepta que estarán a su cargo todos los impuestos, tasas y contribuciones establecidos por las diferentes autoridades nacionales, departamentales o municipales, y dentro de estos mismos niveles territoriales, los impuestos, tasas y contribuciones establecidos por las diferentes autoridades ambientales, que afecten el contrato y las actividades que de él se deriven.

Entre los impuestos, tasas y contribuciones que estarán a cargo del proponente seleccionado, a manera de enunciado, están los siguientes:

- **Retención en la Fuente:** Corresponde al pago anticipado del Impuesto de Renta. Esta retención no se puede tener en cuenta como elemento estructural de los costos porque no se entiende como un impuesto sino un pago anticipado de la renta.

En todo caso, corresponde al contratista sufragar todos los impuestos que le correspondan de conformidad con la normatividad vigente en Colombia.

P. Supervisión del contrato

La supervisión del contrato y el seguimiento técnico, administrativo, financiero y jurídico la realizará el CONDOMINIO CLUB SANTA ISABEL a través de un supervisor profesional encargado.

Q. Pagos y Facturación

Forma de pago

El Conjunto pagará parcialmente el valor del contrato, por el sistema de precios unitarios, previa presentación de las respectivas actas de obra, elaboradas por el Contratista y aprobadas por el Interventor. En cada acta se descontará el 10% como retención para en caso de afectación a terceros se pueda subsanar un imprevisto por deficiencias de ejecución de los trabajos.

Las actas de obra deberán ser presentadas dentro de los diez (10) días calendario, siguientes al mes en que se ejecutaron los trabajos, acompañadas de la respectiva factura de venta, en original y copia, la cual debe cumplir, como mínimo, los requisitos de las normas fiscales establecidas en el artículo 617 del Estatuto Tributario.

Como requisito previo para la autorización de cada acta de pago, el contratista deberá acreditar que se encuentra al día en el pago de aportes relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como parafiscales (SENA, ICBF, Cajas de Compensación Familiar, etc.), cuando corresponda. También deberá acreditar que se encuentra al día en el pago de salarios y prestaciones sociales con todos los trabajadores empleados en la ejecución del contrato obedeciendo a la propuesta consignada en el AIU presentado por el contratista.

En todo caso para el pago de la primera acta, es requisito indispensable tener debidamente elaborada las actas de vecindad en los apartamentos o estructuras que se puedan ver afectados por la intervención del contratista, los anterior con el fin de evitar inconvenientes con los residentes de cada torre a intervenir dentro del objeto del contrato. Queda prohibido que los trabajadores ingresen a los apartamentos sin el debido permiso de los residentes, la administración y la Administración.

Igualmente, la última acta de pago se cancelará una vez el Contratista entregue a La supervisión o a la Junta de Administración los siguientes documentos:

- a) Una relación completa de los trabajadores, discriminando por cada uno de ellos, el valor cancelado por concepto de los servicios prestados

- b) Documento suscrito por cada trabajador, en el que manifieste que el Contratista le canceló sus salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones (si es del caso) y que se encuentra a paz y salvo por todo concepto con él
- c) El recibo a satisfacción, por parte del contratante, de los trabajos realizados.
- d) Póliza de estabilidad y calidad de la obra a favor del Condominio Club Santa Isabel por el veinte por ciento (30%) del valor del contrato y con una vigencia de un (01) año, contados a partir del acta de recibo de la obra.
- e) Acta de liquidación del contrato diligenciado el cuadro llamado PRESUPUESTO que contenga todas las actas canceladas.
- f) El Acta de entrega al Condominio Club Santa Isabel, firmados por el contratista y la contratante, junto con el manual de mantenimiento y operación del proyecto.
- g) Deberá contener además un registro fotográfico, con la correspondiente fecha de captura de la imagen, y el informe mensual y final de lo ejecutado en desarrollo del trabajo contratado.
- h) Se devolverá el porcentaje retenido del 10% efectuado en actas parciales, previo visto bueno de la contratante de que no han quedado pendientes por ejecutar o se hayan presentado deterioro en otros bienes del Conjunto.

El Condominio Club Santa Isabel pagará parcialmente el valor del contrato, en la cuenta Bancaria (Ahorros o Corriente) según certificado entregado por el contratista en donde se le debe consignar el dinero.

Reajuste de precio

No abra lugar para considerar reajuste de precios unitarios en desarrollo de la ejecución del presente Contrato, siempre cuando el contrato se ejecute dentro del presente año fiscal.

R. Perfeccionamiento y Ejecución del Contrato

Perfeccionamiento

Notificada la adjudicación, el proponente seleccionado dispondrá de **CINCO (5) DÍAS HÁBILES** para cumplir con los siguientes requisitos, en forma previa a la suscripción del contrato:

Allegados los anteriores documentos, el Condominio Club Santa Isabel dispondrá hasta de **diez (10) días hábiles** para formalizar el respectivo contrato, y el contratista deberá

presentarse a suscribirlo, y allegar los documentos señalados en el siguiente numeral del presente pliego, **todo ello dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes** a que sea requerido para ello.

Si el Contratista no suscribe el contrato dentro de este término, el Condominio Club Santa Isabel, mediante oficio debidamente motivado, podrá adjudicar el contrato, **dentro de los quince (15) días hábiles siguientes**, al proponente calificado en segundo lugar, de conformidad con el orden de elegibilidad establecido, siempre y cuando la oferta le sea igualmente favorable.

Ejecución

Dentro del mismo plazo indicado para la legalización del contrato, el proponente seleccionado con la adjudicación deberá entregar a la Junta Administradora del Condominio Club Santa Isabel, los siguientes documentos:

- a) **Certificación del Contador Público o Revisor Fiscal**, donde se especifique la característica tributaria respecto de SI es Responsable o No del pago de SALUD y los parafiscales SENA, e ICBF.
- b) **Garantías exigidas en el contrato.**
- c) **Programa de Trabajo e Inversión**, ajustado al plazo de ejecución real de los trabajos.
- d) **Listado del personal que se empleará en la ejecución de la obra.**
- e) **Afiliación a la Seguridad Social y Parafiscales** de todo el personal requerido para dar inicio a la ejecución de la obra de acuerdo con el programa de trabajo.
- f) **Plan de Inversión del Anticipo** (cuando aplique) Debidamente aprobado por la Junta Administradora.

La Junta Administradora del Conjunto revisará y dará el visto bueno a todos los documentos, dentro de los **TRES (3) días hábiles** siguientes a su recepción.

De existir inconsistencias u observaciones en la documentación aportada por el contratista, esta deberá ser devuelta al mismo, bien por la Administración, según el caso, dentro de **los Dos (2) días hábiles** siguientes a la revisión, y el contratista deberá proceder con su corrección dentro de los **Dos (2) días hábiles** siguientes a la recepción, de lo contrario se hará acreedor a las sanciones a que haya lugar.

En todo caso, la revisión y aprobación de los documentos descritos, deberá obtenerse en forma previa al inicio de la ejecución del contrato.

En el acta de inicio se dejará constancia expresa de que el contratista entregó todos los documentos solicitados en este numeral y que el Interventor revisó y aprobó los mismos.

Garantía para cubrir los riesgos derivados del incumplimiento de las obligaciones contractuales

Una vez analizado el objeto del contrato, su naturaleza jurídica y las condiciones generales para la ejecución de este, se concluye que el proponente favorecido con la adjudicación del contrato constituirá a favor del Condominio Club Santa Isabel las garantías solicitadas en el contrato informativo a saber:

GARANTIAS DEL CONTRATO

GARANTÍAS	VALOR DEL CONTRATO	PLAZO
BUEN MANEJO DEL ANTICIPO	20%	PLAZO DEL CONTRATO Y 3 MESES MAS
CUMPLIMIENTO	20%	PLAZO DEL CONTRATO Y 3 MESES MAS
ESTABILIDAD Y CALIDAD DE LAS OBRAS	30%	1 AÑO CONTADOS A PARTIR DE LA ENTREGA DE LA OBRA
PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES LABORALES	20%	CONTRATO MAS 2 AÑOS
RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL	30 SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES VIGENTES	IGUAL A LA DEL CONTRATO Y UN MES MÁS

En la GARANTÍA se dejará expresa la siguiente constancia:

En el evento en que no se llegare a liquidar el contrato dentro del término previsto de seis (6) meses, después de terminado el plazo de ejecución de este, se ampliará la vigencia de la GARANTÍA para los riesgos de Anticipo y Cumplimiento por un término de 24 meses más, de conformidad con el Artículo 11° de la Ley 1150 de 2007.

Para este efecto, la Administración deberá verificar el cumplimiento de esta obligación y requerir oportunamente al contratista de ser necesario, para que proceda a la ampliación de la vigencia de la garantía, en cuyo caso, los gastos que se deriven de la ampliación de la vigencia de la garantía también deberá asumirlos el contratista.

Restablecimiento o ampliación de la garantía

El contratista deberá reponer el monto de la garantía cada vez que, en razón de las multas o sanciones impuestas, el mismo se disminuyere o agotare. Si el contratista se negare a constituir o a reponer la garantía exigida el Condominio Club Santa Isabel podrá dar por terminado el contrato en el estado en que se encuentre, sin que haya lugar a reconocer o pagar indemnización alguna.

Cláusula de indemnidad

De conformidad con el (art. 1197 del código civil), será obligación del Contratista, mantener libre al Condominio Club Santa Isabel limpio o de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes.

Inaplicabilidad de la cláusula de proporcionalidad

En la garantía única de cumplimiento conforme al Artículo 867 del código de comercio, no podrá incluirse la "Cláusula de Proporcionalidad" u otra similar, conforme a la cual el valor asegurado ampara los perjuicios derivados del incumplimiento total del contrato garantizado, y de presentarse incumplimiento parcial del mismo, la indemnización de perjuicios a cargo del asegurado no excederá de la proporción del valor asegurado equivalente al porcentaje incumplido de la obligación garantizada.

Seguridad Social de Empleados y Trabajadores

Todos los empleados y trabajadores del Contratista deben estar afiliados por parte de éste al régimen contributivo de seguridad social integral (salud, pensiones, riesgos laborales y parafiscales), en forma previa al inicio de los trabajos.

La afiliación del personal deberá hacerse a nombre del Contratista como empleador y con los salarios presentados en su propuesta, es decir, no se aceptará pago de honorarios, ni bonificaciones, ni similares, que disminuyan el valor del salario presentado en la propuesta.

Tampoco se admitirá personal asignado al proyecto como trabajadores independientes, ni contratados a través de Intermediarios Laborales, Cooperativas ni Precooperativas de Trabajo Asociado.

Las afiliaciones a la ARP deberán corresponder a las actividades reales que desempeñará todo el personal a cargo, de acuerdo con la clasificación de las Administradoras de Riesgos Laborales. Por lo tanto, para el personal que deberá permanecer en el sitio del proyecto no se aceptarán afiliaciones correspondientes a labores de oficina.

El contratista deberá adjuntar mes a mes una copia de los comprobantes de pago de los aportes de ley para cada una de las personas vinculadas al proyecto.

La Administración deberá verificar y certificar el cumplimiento de las condiciones aquí señaladas.

Durante la ejecución del contrato, la Administración verificará el pago de salarios, prestaciones sociales, aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los aportes propios del SENA, ICBF y Cajas de Compensación Familiar y FIC, cuando corresponda, como requisito previo para la aprobación de cada acta de pago parcial.

El personal de la Administración que sin justa causa no verifique el pago de los aportes antes señalados incurrirá en causal de mala conducta que será sancionada de conformidad con el régimen disciplinario vigente, sin perjuicio de las demás sanciones previstas en la Ley.

Si el Interventor, durante la verificación del pago de los aportes, detecta que el contratista no ha realizado la totalidad de estos tiene la obligación legal de comunicar en forma inmediata al Ministerio de la Protección Social y de iniciar el trámite sancionatorio ante el Municipio de Bucaramanga, contra el contratista incumplido si a ello hubiere lugar.

Prohibición de ceder el contrato

El contrato es intuitu personal y, en consecuencia, una vez celebrado, no podrá cederse sino con autorización previa y escrita del Condominio Club Santa Isabel, quien tiene la potestad legal para celebrarlo como contratante de esta licitación Privada.

Interpretación, modificación y terminación unilateral del contrato

La Junta Administradora, con el exclusivo objeto de evitar la paralización o la afectación grave de los trabajos contratados a su cargo y asegurar su inmediata, continua y adecuada prestación, podrá interpretar los documentos contractuales y las estipulaciones en ellos convenidas, introducir modificaciones a lo contratado y, cuando las condiciones particulares de la prestación así lo exijan, terminar unilateralmente el contrato celebrado, de conformidad con lo dispuesto por la ley.

Caducidad

Una vez iniciada la ejecución del contrato, si se presenta alguno de los hechos constitutivos de incumplimiento de las obligaciones a cargo del Contratista, que afecte de manera grave y directa la ejecución del contrato y evidencie que puede conducir a su paralización, podrá declarar la CADUCIDAD del contrato y ordenará su liquidación en el estado en que se encuentre.

Entre otros, se considerará incumplimiento grave de las obligaciones: el no pago oportuno de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones, el no pago oportuno de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los aportes propios del SENA, ICBF y Cajas de Compensación Familiar y la no prórroga o ampliación de las garantías a más tardar dentro de los tres (3) días siguientes a que sea requerido para ello.

Adición al contrato

Cuando se requiera una adición en valor o en plazo del contrato, el contratista deberá presentar ante la entidad contratante la respectiva solicitud con una antelación no menor a veinte (20) días hábiles.

La solicitud deberá contener, como mínimo, la justificación acompañada del respectivo cronograma; tratándose de adición en valor, deberá presentar, además, el plan de inversión, presupuesto.

Todo lo anterior, con una antelación no menor a quince (15) días hábiles, con el fin, de que la Administración tramite la respectiva solicitud ante la Junta Administradora del Condominio Club Santa Isabel.

Ninguna adición (en recursos o en plazo), podrá ejecutarse si previamente no ha sido legalizada por parte del contratista.

Corresponde a la Administración verificar la legalización oportuna del contrato adicional y dar aviso oportuno a la Junta Administradora del

, para ver si está de acuerdo y posee los medios económicos para hacerlo.

Suspensión temporal del contrato

Por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito se podrá, de común acuerdo entre las partes, suspender temporalmente la ejecución del Contrato, mediante la suscripción de un acta donde conste tal evento, sin que, para efectos del plazo extintivo, se compute el tiempo de la suspensión.

Se considerará como fuerza mayor o caso fortuito, el suceso que no es posible predecir y que está determinado por circunstancias no imputables al Contratista o a la Junta Administradora del Condominio Club Santa Isabel, que impidan totalmente el trabajo u obliguen a disminuir notablemente su ritmo, como, por ejemplo, catástrofes, guerras, huelgas causadas por razones no imputables al Contratista o al Conjunto.

La situación de fuerza mayor o caso fortuito deberá ser demostrada por el Contratista, y en tal evento tendrá derecho a la ampliación del plazo, pero no a indemnización alguna. Sin embargo, esto no lo exonera de su obligación de constituir y mantener vigentes las garantías estipuladas en el contrato, y de la responsabilidad por los daños que sufra el Conjunto por no haberlas constituido o mantenidos vigentes.

Las suspensiones debidas a demoras del Contratista en la adquisición de equipos y elementos, daños en los mismos, o huelgas del personal por el incumplimiento del Contratista, de sus obligaciones o convenios laborales, o cualquier otra suspensión ordenada por la Supervisión por razones técnicas o de seguridad, no se consideran como fuerza mayor o caso fortuito y no darán lugar a indemnización ni ampliación del plazo estipulado.

Liquidación del contrato

La liquidación del contrato se hará de mutuo acuerdo dentro de los tres (03) meses siguientes a la expiración del término previsto para la ejecución del contrato o a la expedición del acto administrativo que ordene la terminación, o a la fecha del acuerdo que la disponga.

En aquellos casos en que el contratista no se presente a la liquidación previa notificación o convocatoria que le haga la Administración o la Junta Administradora, o las partes no lleguen a un acuerdo sobre su contenido, la entidad tendrá la facultad de liquidar en forma unilateral dentro de los dos (2) meses siguientes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL - ARTICULO 306 / CONSTITUCION POLITICA - ARTICULO 31

Si vencido el plazo anteriormente establecido no se ha realizado la liquidación, la misma podrá ser realizada en cualquier tiempo dentro de los dos años siguientes al vencimiento del término a que se refieren los incisos anteriores, de mutuo acuerdo o unilateralmente, sin perjuicio de lo previsto por la ley.

Los contratistas tendrán derecho a efectuar salvedades a la liquidación por mutuo acuerdo, y en este evento la liquidación unilateral solo procederá en relación con los aspectos que no hayan sido objeto de acuerdo.

El presente contrato será objeto de liquidación bilateral en un término máximo de tres (03) meses contados a partir de la terminación de este.

Multas

En caso de mora o de incumplimiento de las obligaciones parcial o total, La Junta Administradora del Condominio Club Santa Isabel podrá imponer a EL CONTRATISTA, multas sucesivas por la suma equivalente al 0.2% del valor del contrato, por cada día de mora o incumplimiento, sin que el valor total de las mismas supere la suma equivalente al diez (5) % del valor total del contrato.

EL CONTRATISTA autoriza a La Junta administradora del Condominio Club Santa Isabel descontar y tomar el valor de las multas, una vez en firme la decisión que las impone, de cualquier suma que se le adeude, sin perjuicio ante las autoridades judiciales.

Contractualmente, se pactan las siguientes causales de multa:

- a** Por mora o incumplimiento injustificado de las obligaciones referentes al perfeccionamiento del contrato dentro del plazo establecido para ello, y/o mora o incumplimiento injustificado en la entrega de los documentos necesarios para la ejecución de este el uno por ciento (0.2%) del valor total del contrato por cada día de mora.
- b** Por mora o incumplimiento injustificado de las obligaciones referentes a ampliar en valor y/o en plazo la garantía única de cumplimiento, en cualquiera de sus riesgos amparados, cuando a ello hubiere lugar, el uno por ciento (0.2%) del valor del contrato.

- c Por mora o incumplimiento injustificado de las obligaciones referentes a iniciar o reanudar los trabajos, según el caso, en la fecha determinada, el uno por ciento (0.2%) del valor total del contrato por cada día de mora, sin superar el tres por ciento (1%) del valor total del mismo.

En caso de que la sumatoria de los pagos por concepto de multas aquí establecidas exceda a un valor equivalente al 5% del valor del Contrato, en cualquier momento desde la fecha de suscripción del Acta de Inicio, el Condominio Club Santa Isabel, estará facultado para terminar anticipadamente el Contrato.

En caso de que el personal profesional designado incumpla cualquiera de los requisitos enunciados en este numeral, el Contratista se hará acreedor a la multa contemplada en este pliego de condiciones.

Cláusula penal pecuniaria

En caso de incumplimiento total o parcial por parte de EL CONTRATISTA de las obligaciones que por este contrato adquiera; La Administración del Condominio Club Santa Isabel cobrará, a título de pena, una sanción pecuniaria equivalente al veinte (10%) del valor total del presente contrato, suma que se tendrá como pago parcial de los perjuicios que reciba. El Condominio Club Santa Isabel podrá descontar de las sumas que adeude a EL CONTRATISTA el valor previsto en esta cláusula, cobrándose directamente o por vía arbitral.

PARÁGRAFO PRIMERO. El valor de la cláusula penal que se haga efectivo se considerará como pago parcial, pero no definitivo de los perjuicios ocasionados al Conjunto, pudiendo ésta reclamar, por la vía arbitral, los perjuicios que excedan del monto de la cláusula penal.

3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y OBLIGACIONES

Normas y especificaciones de la construcción

Las mismas aparecen en el formato de propuesta económica, se adicionan fichas técnicas para dar claridad al alcance de los materiales a utilizar.

Experiencia general del proponente

Para evaluar la experiencia se tomarán los contratos relacionados en el cuadro de experiencia del proponente, aquellos con los que pretende acreditar las condiciones exigidas en este pliego.

Equipo de trabajo y requisitos:

Condiciones para la ejecución del contrato

El Contratista se obliga a mantener al frente de los trabajos, durante el tiempo de ejecución del contrato, al personal técnico establecido en el numeral EQUIPO DE TRABAJO Y REQUISITOS, cuyas hojas de vida deberá someter a la aprobación de la administración antes de iniciar las obras.

El personal que participe en la ejecución de la obra será contratado directamente por el Contratista, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes en Colombia, y el Condominio Club Santa Isabel no adquiere con él ninguna responsabilidad de vinculación laboral, administrativa, ni de otra índole.

La Junta Administradora o la administración se reserva el derecho de exigir al Contratista, y por escrito, el reemplazo de cualquier persona vinculada al proyecto, sin que éste adquiera el derecho de elevar reclamos por esta causa.

La Administración podrá solicitar, en cualquier momento, el suministro de información sobre la nómina del personal asignado a la obra, y el Contratista atenderá esta solicitud con el detalle requerido y en el plazo que se le haya fijado.

Los pagos de todo el personal del contratista deberán ser acordes con los valores presentados en la propuesta, al igual que con los valores pagados por concepto de seguridad social integral. El desacato de cualquiera de estas disposiciones constituye causal de incumplimiento del contrato.

Personal profesional o técnico en la obra

Residente de Obra (1)

El Contratista se obliga a mantener al frente de los trabajos y en el lugar de las obras, durante el plazo de ejecución y de acuerdo con las exigencias de la obra, a un (1) Residente de Obra, que puede ser tecnólogo con dedicación de tiempo completo.

Gestor SISO (1)

El Contratista se obliga a mantener al frente de los trabajos y en el lugar de las obras, durante el plazo de ejecución del contrato, con una dedicación de tiempo completo, un (1) gestor de seguridad industrial y salud ocupacional, que deberá cumplir con los siguientes requisitos:

Que acredite título de Tecnólogo o Técnico en salud ocupacional o afines, debidamente autorizado (licencia vigente), y con (1) año de experiencia. · Que acredite como experiencia específica mínima un (1) año de desempeño en actividades de seguridad ocupacional en la ejecución de obras civiles similares. El tecnólogo o técnico en salud ocupacional, puede ser reemplazado por un profesional con especialización en salud ocupacional, siempre y cuando cumpla con los requisitos de licencia y experiencia específica, descritos en este perfil.

NOTA: la Administración verificará de conformidad con la información que tenga a su alcance si el personal propuesto para la ejecución del contrato cuenta con la disponibilidad requerida, de lo contrario procederá a informar el proponente del hecho y al rechazo de la propuesta.

Contratación de mano de obra no calificada

En la contratación de la mano de obra no calificada, el contratista utilizará preferentemente, personal residente en la zona adyacente al sitio del proyecto.

4. Anexo Formato de la Carta de Presentación de la Oferta

[Usar papel membreteado]

Señores
Junta Administradora
CONDOMINIO CLUB SANTA ISABEL
Cra. 19 #8-45
Bucaramanga, Santander.

El suscrito _____, identificado con la C.C. _____ en nombre de _____, de acuerdo con las reglas que se estipulan en el Pliego de Condiciones y demás documentos de la contratación de **CONTRATO DE OBRA CIVIL DEL MANTENIMIENTO DE FACHADAS EN TORRES DEL CONDOMINIO CLUB SANTA ISABEL. (OBRA CIVIL A TODO COSTO)**., me permito presentar la siguiente propuesta.

El medio por el cual me enteré de dicho proceso fue (Marcar con una X):

1. Página de publicación en periódico _____
2. Redes Sociales. ¿Cuál? _____
3. Páginas especializadas. ¿Cuál? _____
4. Otro _____ ¿Cuál? _____

En caso de que me sea adjudicada, me comprometo a firmar el contrato correspondiente y a cumplir todas las obligaciones señaladas en el Pliego de Condiciones y en mi propuesta.

Declaro así mismo:

1. Que esta propuesta y el contrato que llegare a celebrarse sólo compromete a los firmantes de esta carta.
2. Que ninguna entidad o persona distinta de los firmantes tiene interés comercial en esta propuesta, ni en el contrato que de ella se derive.
3. Que los precios de la propuesta se mantendrán sin variación durante la vigencia de la contratación y el contrato.
4. Que la presente oferta no tiene información reservada*
5. Que autorizo expresamente al CONDOMINIO CLUB SANTA ISABEL para verificar toda la información incluida en la propuesta y realice consultas en las listas de riesgos.
6. Que bajo la gravedad de juramento declaro que no me encuentro reportado en el Boletín de responsables fiscales que expide la Contraloría General de la República o en caso de estarlo, tener vigente un acuerdo de pago y me encuentro al día en los pagos.
7. Que acepto la notificación electrónica de todos los actos administrativos que ponen fin al proceso de selección por medio del correo electrónico citado en la presente carta

Así mismo, en cumplimiento de la Ley:

- a) Revisará y verificará el cumplimiento del pago de salarios / honorarios y demás obligaciones laborales, así como los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral,
- b) Retendrá los pagos que como CONTRATISTA tenga a mi favor, en caso de presentar mora en los aportes a la seguridad social y parafiscales y/o en el pago a los trabajadores vinculados mediante contrato de trabajo o a cualquiera de los ex trabajadores de este o contratistas por concepto de salarios / honorarios, prestaciones sociales (n/a para prestación de servicios) o cualquiera otra obligación de carácter laboral pendiente.
- c) Exigirá, a través de la supervisión del contrato, las constancias de pago correspondientes a salarios / honorarios, prestaciones sociales (n/a para prestación de servicios) y seguridad social y cualquier otro concepto de pago que se hubiere causado a cargo del contratista empleador en favor de cualquiera de sus trabajadores / contratistas durante el plazo contractual.

Proponente:

Nit:

Correo electrónico:

Dirección:

Teléfono:

Fax:

Nombre Representante legal del proponente:

Dirección:

Teléfono:

Documento de identificación

Firma del Representante legal

Firma Aval (en caso de requerirlo)

Nota: *Si el proponente cuenta con información reservada deberá detallarla, e indicar bajo que normatividad apoya la reserva.