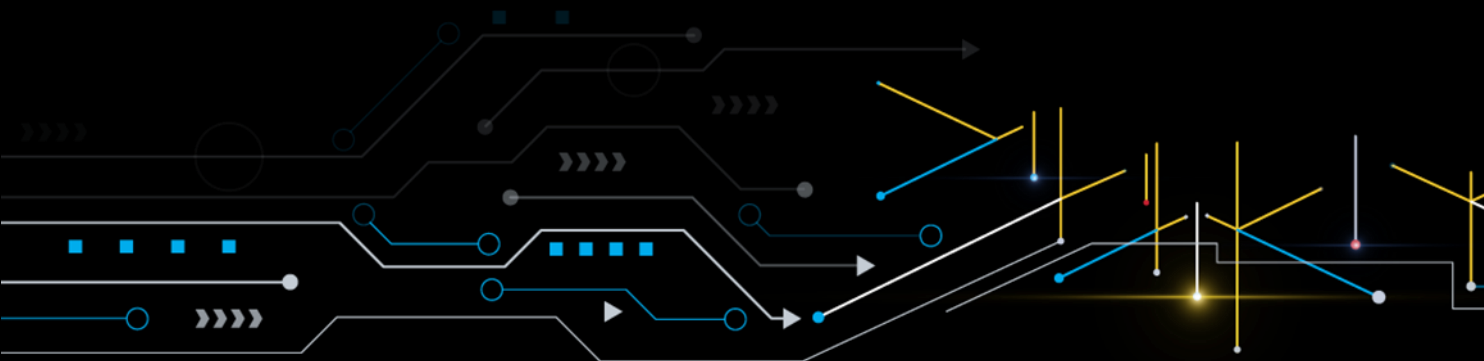




» Conexiones que construyen:
Uniendo el Presente y el futuro Digital «

Metodología de evaluación y selección de contratistas para obras civiles en propiedad horizontal (PH) en Bogotá: adaptable en herramientas digitales

Angelo Del Vecchio C.
Consultor de negocios





- ✓ **¿En su conjunto residencial se han retrasado las obras de mantenimiento?**
- ✓ **¿Las obras realizadas en su conjunto han generado sobrecostos?**
- ✓ **¿El contratista ha dejado las obras a medias y han tenido que contratar a otro?**
- ✓ **¿Le han cobrado en dos ocasiones una cuota extraordinaria por la misma obra?**



**Estas son obras
que normalmente
se contratan para
PH**

¿Y cómo se está contratando?

ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL
Participante anónimo · 21 de agosto a las 8:36 am · 🌐

**Colegas busco proveedor de anclajes, a quién me recomiendan?
Conjunto 2 torres 18 pisos noroccidente Bogotá**

ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HOR... + Invitar

1 d · 🌐

Requiero persona idonea o especializada en el recibimiento de Áreas Comunes en la ciudad de . Urgente.

4 9

6 de agosto a las 4:46p. m. · 🌐

PDF
CONVOCATORIA-IMPERMEABILIZACION-DE-TANQUES-AGUA-POTABLE.pdf · versión 1

Me gusta Comentar Enviar Compartir

ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL
Participante anónimo · 20 de agosto a las 7:19 am · 🌐

Buenos días.
Invitamos a personas jurídicas a participar en la: "Ejecución de obra civil para la impermeabilización y remodelación de la zona común etapa C (incluye nivelación, instalación de pisos), cancha múltiple, instalaciones hidráulicas y eléctricas."
Visita técnica obligatoria: este sábado 24 de agosto a las 8:00 am
Adjutamos en la imagen la información de la convocatoria. Mayor Información al correo < @gmail.com.
Gracias

CONJUNTO RESIDENCIAL
NIT. _____

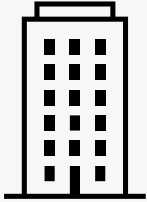
INVITACIÓN CONVOCATORIA

EL CONJUNTO RESIDENCIAL, _____

Invita a participar personas jurídicas, que estén en la capacidad de cumplir con el objeto de la presente invitación y cumplan con todos los requerimientos jurídicos, técnicos y financieros exigidos para el mismo.

Para ello, se requieren PROPONENTES idóneos que presten el siguiente objeto de la invitación: "Ejecución de obra civil para la impermeabilización y remodelación de la zona común etapa C (incluye nivelación, instalación de pisos), cancha múltiple, instalaciones hidráulicas y eléctricas."

¿Cómo se refleja en cifras?

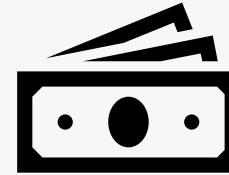


Mantenimiento, pintura y emboquillado de una torre 19 pisos (272 aptos)

\$ 400 Millones COP aprox



\$1,5 millones de cuota extraordinaria

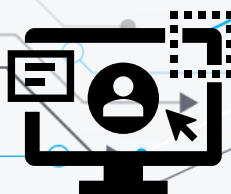


Sobrecosto de la obra del 15%

\$ 60 Millones COP



Total cuota extraordinaria \$1,7 millones COP



¿Pero, se podría prevenir?

¿Cuál es el problema?

- ✓ No es un proceso digitalizado.
- ✓ El administrador no es un ente técnico.
- ✓ El consejo de propietarios carece de criterios de evaluación objetivos y estandarizados.
- ✓ Se siguen presentando problemas de tipo económico, jurídico y operativo.





Pontificia Universidad
JAVERIANA
Bogotá

**METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN Y SELECCIÓN DE
CONTRATISTAS PARA OBRAS CIVILES EN PROPIEDAD
HORIZONTAL EN BOGOTÁ: ADAPTABLE EN HERRAMIENTAS
DIGITALES**

Angelo Fernando Del Vecchio Cristancho¹

¹Pontificia Universidad Javeriana, email: delvecchioa01@javeriana.edu.co

¿Qué se encontró en la literatura?



ResearchGate



Taylor & Francis



ELSEVIER



Springer



Publishing

Y en Bogotá, Colombia?



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2024-28749

Fecha: 12/06/2024 09:03:43 AM Folios: 1
Anexos: 0
Asunto: RADICACIÓN 1-2024-20026 DEL 17
DE MAYO DE 2024
Destino: PROPIETARIO Y/O QUIEN HAGA
SUS VECES
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBSEC.ICDV

En lo referente a las responsabilidades de la sociedad constructora y enajenadora por presuntas deficiencias constructivas o desmejoramiento de especificaciones, en lo de nuestra competencia, se debe tener en cuenta lo establecido en el Decreto 572 de 2015 "Por el cual se dictan normas que reglamentan el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat".

En consecuencia, de lo anterior, me permito aclarar que esta Entidad no tiene competencia para conocer hechos denunciados en el escrito que nos ocupa, ya que no es posible ejercer inspección, vigilancia y control a las copropiedades, pues su causa desborda el ámbito de las facultades de control asignadas a esta autoridad administrativa.

En cuanto a los conflictos por temas de propiedad horizontal deberán ser ventilados mediante las herramientas dispuestas para tal fin en la Ley de Propiedad Horizontal, mecanismos alternativos de solución de conflictos o, en su defecto, ante la justicia ordinaria.

En los anteriores términos, damos respuesta a la solicitud formulada.

Cordialmente,

JAZMIN ROCIO OROZCO RODRIGUEZ
SUBDIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA

Copia:

Anexos Electrónicos: 0

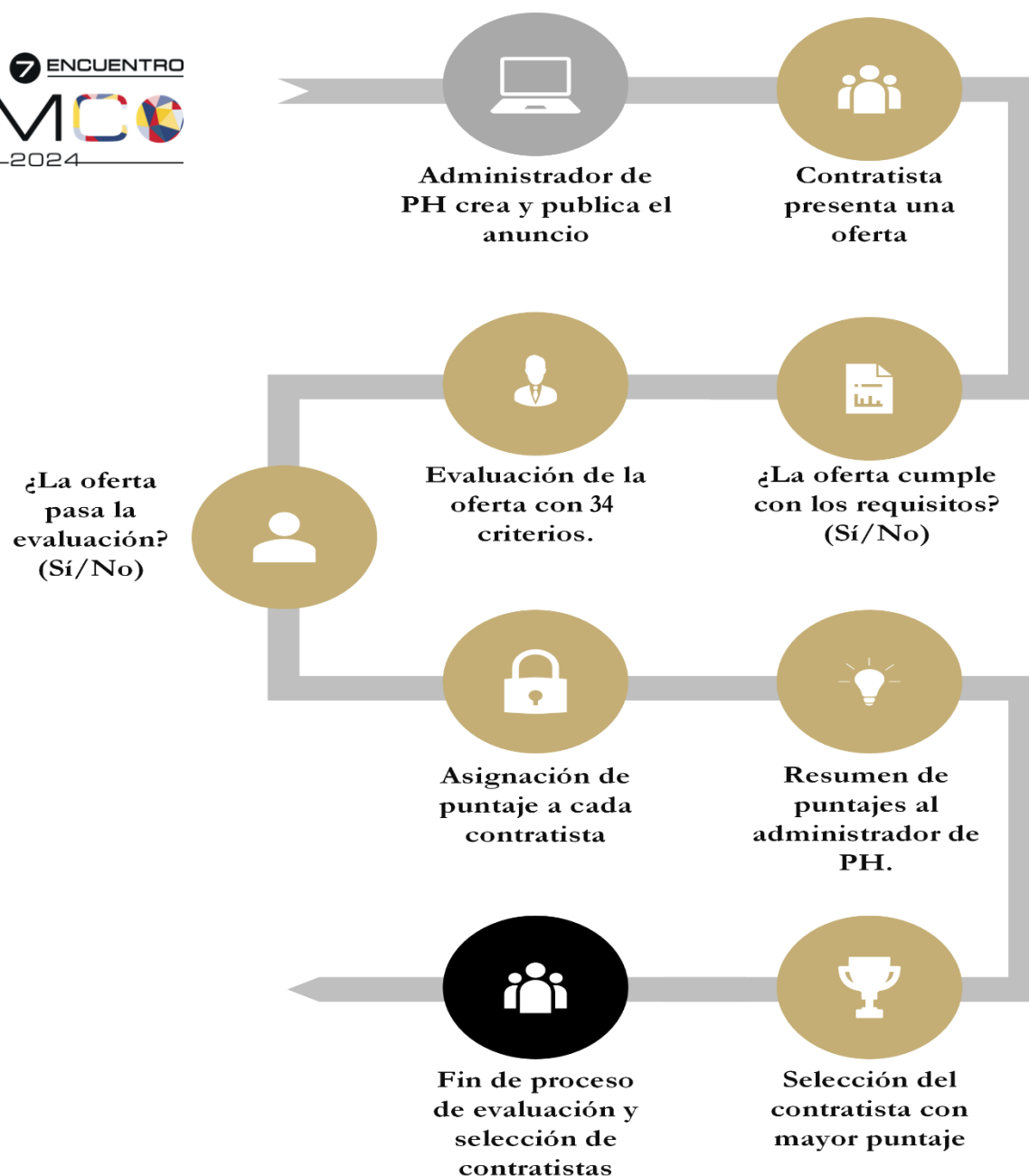
Elaboró: MILYTZA GODOY RAMOS

Revisó: IVAN GIL ISAZA-SUBDIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA -

Aprobó: JAZMIN ROCIO OROZCO RODRIGUEZ

Criterios de evaluación

No	Criterio de selección	No	Criterio de selección	No	Criterio de selección	No	Criterio de selección
1	Historial de proyectos éxitos	11	Departamento financiero y contable	21	Departamento de Planificación y Programación	31	Formación y capacitación del persona
2	Historial de proyectos fracasados	12	Total de proyectos incompletos	22	Experiencia previa en un tipo y tamaño de proyecto similar.	32	Sistemas de gestion SST
3	Capacidad de crédito	13	Lista de proyectos completados	23	Capital economico disponible	33	Acceso a seguros para construccion
4	Experiencia general	14	Estados financieros	24	Certificaciones/documentos oficiales	34	Precio de la oferta
5	Disponibilidad del personal directivo	15	Satisfacción general del proyecto (proyecto anterior, cliente, consultor), etc.	25	Reclamaciones y disputas contractuales		
6	Personal certificado	16	Registros de incidentes (mínimo 5 años)	26	Experiencia del personal técnico		
7	Equipos de construcción	17	Plantas y/o oficina de construccion	27	Plan Logístico		
8	Lista de proyectos actuales	18	Sistemas de manejo ambiental.	28	Planillas de prestaciones sociales del personal		
9	Reputación de los subcontratistas o proveedores	19	Inlcuye servicio de control y garantia	29	Seguimiento continuo del proyecto y actualizaciones periódicas		
10	Herramientas de gestión y tecnología innovadoras	20	Ventajas técnicas	30	Mano de obra disponible		



Flujo de procesos

- ✓ Transparencia
- ✓ Legitimidad
- ✓ Reducción de subjetividad e imparcialidad
- ✓ Multicriterio
- ✓ 100% Digitalizado





FIXIT

CONECTANDO EXPERTOS. SIMPLIFICANDO SOLUCIONES



INSTRUCCIONES



ADMINISTRADORES



CONTRATISTA



INFORMES



SALIDA

Administrador	Contratista
<p>Ciudad: Indique la ciudad donde se encuentra la propiedad horizontal. NIT: Ingrese el Número de Identificación Tributaria. Nombre del Conjunto Residencial: Escriba el nombre oficial de la propiedad. Nombre del Representante Legal: Proporcione el nombre del representante legal del conjunto. Dirección Principal: Ingrese la dirección principal del conjunto residencial. Celular: Indique un número de contacto. Email: Proporcione una dirección de correo electrónico válida.</p> <p>Describa detalladamente el proyecto que desea ofrecer. Indique la ubicación del proyecto. Defina los plazos de ejecución. Especifique los presupuestos estimados. Detalle los requisitos específicos para el proyecto. En las 7 casillas adicionales, incluya los requisitos mínimos, asegurándose de usar números cuando sea necesario y no letras.</p>	<p>Ciudad: Indique la ciudad donde está registrada la empresa. NIT: Ingrese el Número de Identificación Tributaria de la empresa. Nombre de la Empresa: Escriba el nombre oficial de la empresa. Nombre del Representante Legal: Proporcione el nombre del representante legal de la empresa. Dirección Principal: Ingrese la dirección principal de la empresa. Celular: Indique un número de contacto. Email: Proporcione una dirección de correo electrónico válida.</p> <p>Complete las 33 casillas adicionales solicitadas. Responda con "Sí" o "No" donde se requiera. Use cifras en números y no en letras cuando corresponda.</p> <p>Toda la información proporcionada estará sujeta a verificación con la documentación respectiva que soporte lo consignado.</p>

Ofertas de negocios disponibles

Ciudad	Nombre del Conjunto
Bogota	Cedro Real

Terminos de referencia

DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS REQUERIDOS:
 La Unidad Residencial está interesada en recibir propuestas de empresas habilitadas para prestar los servicios de arreglo y mantenimiento de cubiertas totales o parciales de acuerdo con las siguientes especificaciones técnicas:

- Suministro e Instalación de Membrana PVC:
 Tipo de membrana: PVC
 Métodos de instalación: Soldadura térmica
 Vida útil esperada: 12 años
 Garantía mínima: 5 años
- Suministro e Instalación de Manto Asfáltico Polietileno Aluminio:
 Tipo de manto: Asfáltico polietileno aluminio
 Métodos de instalación: Aplicación en caliente
 Vida útil esperada: 8 años
 Garantía mínima: 3 años

CONDICIONES DE LA CONVOCATORIA:

DATOS BÁSICOS DEL ADMINISTRADOR Clientes: 1 R

Ciudad	NIT	Nombre del Conjunto Residencial	Nombre del representante legal	Dirección principal	Celular	Email
C0001						

SOLICITUD DE CRITERIOS

Proporcione los términos y referencias específicos del proyecto que desea contratar

Mínimo de proyectos exitosos	Máximo de proyectos fracasados	Meses de experiencia general para este proyecto	Meses de experiencia del personal directivo para este proyecto
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

¿Cuántos proyectos requiere con referencia de la satisfacción general?	Meses de experiencia del personal técnico que trabajará en el proyecto	Meses de experiencia específica para el proyecto de tamaño y tipo similar
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

CIU	NIT	NOMEMP	NOMREP	DIR	CEL	EMAIL	Crit1	Crit2	Crit3	Crit4	Crit5	Crit6	Crit7	Crit8
<input type="checkbox"/> Bogota	900.098.085	Cedro Real	Camilo Perez	kr 28 151 60	3008520232	admin@ced...	10	5	60	60	5	24	60	DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS



DATOS BÁSICOS DEL CONTRATISTA		Cientes: 35	R	<input type="button" value="Guardar"/>	<input type="button" value="Editar"/>	<input type="button" value="Eliminar"/>	<input type="button" value="Salir"/>
--------------------------------------	--	-------------	---	--	---------------------------------------	---	--------------------------------------

Ciudad	NIT	Nombre de la empresa	Nombre del representante legal	Dirección principal	Celular	Email
C0002						

VALIDACIÓN DE CRITERIOS						
--------------------------------	--	--	--	--	--	--

Número de proyectos exitosos	Número de proyectos fracasados	¿Cuenta con capacidad de crédito demostrable?	¿Cuántos meses de experiencia general tiene para este proyecto?	¿Cuántos meses de experiencia tiene el personal directivo para este proyecto?		
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		
¿Tiene personal certificado para trabajar en este proyecto?	¿Posee maquinaria y equipos propios para llevar a cabo la obra?	¿Cuántos proyectos tiene en ejecución actualmente?	¿Cuenta con referencias de reputación de sus subcontratistas o proveedores?			
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>			
¿Utiliza herramientas de gestión y tecnología innovadoras?	¿Cuenta con un departamento financiero y contable?	¿Cuántos proyectos incompletos tiene actualmente?	¿Cuántos proyectos de obra civil ha completado?	¿Proporciona estados financieros de los 3 últimos años?		
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		
¿Cuántos proyectos tienen referencia de la satisfacción general?	¿Cuenta con registros de incidentes de los últimos 5 años?	¿Cuenta con oficina física y/o plantas de construcción?	¿Cuenta con sistema y planeación de manejo ambiental?			
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>			
¿Cuántos días incluye de control y garantía en el proyecto?	¿Utiliza metodologías distintas o nuevas en la ejecución de proyectos similares?	¿Cuenta con departamento de planificación y programación de las obras?	¿Cuántos meses de experiencia previa tiene en un proyecto de tamaño y tipo similar?			
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>			
¿Dispone de capital económico propio y demostrablemente disponible para ejecutar el contrato?	¿Cuenta con la documentación necesaria para la ejecución del proyecto, incluyendo Cámara de Comercio, RUT, cédula del representante legal, brochure de la empresa?	¿Cuenta con certificados actualizados de la Contraloría, Procuraduría y antecedentes profesionales disciplinarios y/o policiales?	¿Cuántos meses de experiencia tiene el personal técnico que trabajará en el proyecto?			
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>			
¿Cuenta con plan de gestión que contemple cronogramas, matrices de riesgos, planes de acción, planes de contingencias, entre otros aspectos relevantes?	¿Cuenta con las planillas de prestaciones sociales del personal del proyecto?	¿Cuenta con plan seguimiento continuo del proyecto y actualizaciones periódicas?	¿Cantidad total de personas que tiene disponible de mano de obra para este proyecto?	¿Implementa programas de capacitación y formación continua para su personal técnico?		
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		
¿Cuenta con un sistema de gestión de salud y seguridad en el trabajo adecuado para la ejecución del proyecto?	¿Puede suministrar las pólizas de anticipo, responsabilidad civil extracontractual, estabilidad de la obra y cumplimiento de las prestaciones sociales?	¿Cuál es el precio de su oferta para este proyecto?				
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>				

CIU	NIT	NOMEMP	NOMREP	DIR	CEL	EMAIL	Crit1
<input type="checkbox"/> Boqota	905520045-2	Dvco	carlos romero	Calle 15 #141-43	3006255980	dyco@example.com	100

Informe de resultados

Nombre del Contratista	Puntaje Obtenido	Valor Ofertado
Construcciones Sostenibles S.L.	100,00%	\$405.000.000 COP
Construcciones Innovadoras S.A.	98,06%	\$410.000.000 COP
Edificaciones Modernas S.L.	96,12%	\$415.000.000 COP
Ingeniería y Obras S.A.	93,53%	\$420.000.000 COP
Proyectos Urbanos S.L.	89,63%	\$425.000.000 COP
Arquitectura Integral S.A.	88,30%	\$430.000.000 COP
Desarrollos Urbanísticos S.L.	84,41%	\$435.000.000 COP
Edificaciones Sustentables S.A.	80,52%	\$440.000.000 COP
Ingeniería Avanzada S.L.	76,63%	\$445.000.000 COP
Proyectos y Construcciones S.A.	72,74%	\$450.000.000 COP
Obras y Servicios S.L.	70,14%	\$455.000.000 COP
Edificaciones Eficientes S.A.	68,19%	\$460.000.000 COP
Construcción Moderna S.L.	64,30%	\$465.000.000 COP
Ingeniería Creativa S.A.	60,41%	\$470.000.000 COP
Proyectos de Calidad S.L.	56,52%	\$475.000.000 COP
Arquitectura Funcional S.A.	52,63%	\$480.000.000 COP
Desarrollos Sostenibles S.L.	48,74%	\$485.000.000 COP

Contratista con Mayor Puntaje: Construcciones Sostenibles S.L.

Generar reporte PDF

Salir



Informe de resultados de los contratistas presentados para el proyecto publicado

Términos de referencia

DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS REQUERIDOS:

La Unidad Residencial está interesada en recibir propuestas de empresas habilitadas para prestar los servicios de arreglo y mantenimiento de cubiertas totales o parciales de acuerdo

con las siguientes especificaciones técnicas:

1. Suministro e Instalación de Membrana PVC:

Tipo de membrana: PVC

Métodos de instalación: Soldadura térmica

Vida útil esperada: 12 años

Garantía mínima: 5 años

2. Suministro e Instalación de Manto Asfáltico Polietileno Aluminio:

Tipo de manto: Asfáltico polietileno aluminio

Métodos de instalación: Aplicación en caliente

Vida útil esperada: 8 años

Garantía mínima: 3 años

CONDICIONES DE LA CONVOCATORIA:

Propuesta Técnica:

- Descripción detallada de los materiales a utilizar

- Métodos de instalación propuestos

- Tiempo estimado de ejecución

- Garantías ofrecidas

Propuesta Económica:

- Precio por metro cuadrado de instalación (Área total a cotizar: 1300 m²)

- Desglose de costos adicionales (si aplica)

Documentación Requerida:

- Certificado de existencia y representación legal

- Certificaciones de calidad de los materiales

- Experiencia en proyectos similares

- Referencias de clientes anteriores

Criterios de calificación:

- Experiencia: 20%

- Propuestas técnicas y económicas: 25%

- Garantías ofrecidas: 25%

- Tiempo de ejecución: 30%

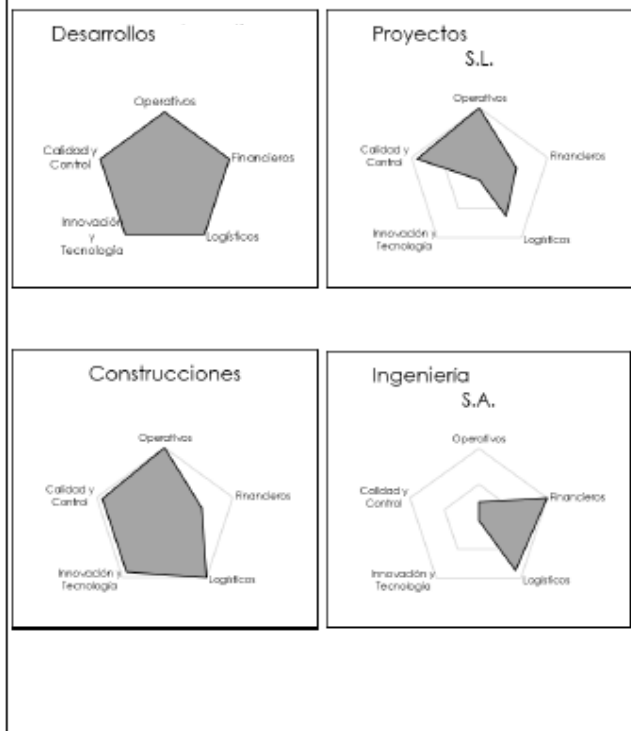


Contratistas presentados

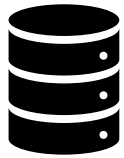
Nombre del contratista	Puntaje obtenido	Valor ofertado
✓ Desarrollos Urbanísticos S.L.	100,00%	\$ 450.000.000,00
✓ Construcciones Innovadoras S.A.	98,04%	\$ 410.000.000,00
✓ Edificaciones Modernas S.L.	96,12%	\$ 415.000.000,00
✓ Ingeniería y Obras S.A.	93,53%	\$ 420.000.000,00
✓ Proyectos Urbanos S.L.	89,63%	\$ 425.000.000,00
✓ Arquitectura Integral S.A.	88,30%	\$ 430.000.000,00
✓ Desarrollos Urbanísticos S.L.	84,41%	\$ 435.000.000,00
✓ Edificaciones Sustentables S.A.	80,52%	\$ 440.000.000,00
✓ Ingeniería Avanzada S.L.	76,63%	\$ 445.000.000,00
✓ Proyectos y Construcciones S.A.	72,74%	\$ 450.000.000,00
✓ Obras y Servicios S.L.	70,14%	\$ 455.000.000,00
✓ Edificaciones Eficientes S.A.	68,19%	\$ 460.000.000,00
✓ Construcción Moderna S.L.	64,30%	\$ 465.000.000,00
✓ Ingeniería Creativa S.A.	60,41%	\$ 470.000.000,00
✓ Proyectos de Calidad S.L.	56,52%	\$ 475.000.000,00
✓ Arquitectura Funcional S.A.	52,63%	\$ 480.000.000,00
✓ Desarrollos Sostenibles S.L.	48,74%	\$ 485.000.000,00
✓ Construcciones y Proyectos S.A.	40,95%	\$ 490.000.000,00
✓ Obras y Proyectos S.L.	39,00%	\$ 495.000.000,00
✓ Ingeniería y Construcción S.A.	37,67%	\$ 400.500.000,00
✓ Proyectos Integrales S.L.	35,72%	\$ 401.000.000,00
✓ Edificaciones de Calidad S.A.	31,83%	\$ 402.000.000,00
✓ Construcciones Eficientes S.L.	31,83%	\$ 403.000.000,00
✓ Ingeniería de Vanguardia S.A.	27,94%	\$ 404.000.000,00
✓ Proyectos Sostenibles S.L.	25,99%	\$ 406.000.000,00
✓ Edificaciones y Obras S.A.	24,04%	\$ 407.000.000,00
✓ Construcciones Avanzadas S.L.	24,04%	\$ 408.000.000,00
✓ Ingeniería y Proyectos S.A.	20,15%	\$ 409.000.000,00
✓ Proyectos y Obras S.L.	16,90%	\$ 411.000.000,00
✓ Edificaciones Innovadoras S.A.	15,60%	\$ 412.000.000,00
✓ Construcciones Funcionales S.L.	11,71%	\$ 413.000.000,00
✓ Ingeniería y Diseño S.A.	9,76%	\$ 414.000.000,00
✓ Proyectos Urbanos S.L.	5,87%	\$ 416.000.000,00
✓ Obras y Edificaciones S.A.	3,27%	\$ 417.000.000,00
✓ Construcciones Sostenibles S.L.	1,94%	\$ -



Tendencia de criterios



Resultados esperados



Base de datos centralizada de contratistas idóneos, validados y calificados en propiedad horizontal



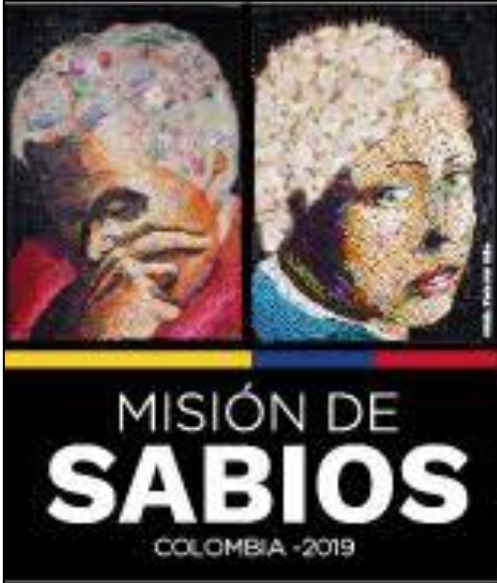
Calificación ponderada de cada contratista por parte de los administradores una vez finalizadas las obras civiles



Pasar del prototipo a la implementación con inversión externa

Participar y difundir esta investigación en este encuentro

Beneficios a largo plazo



MISIÓN DE
SABIOS
COLOMBIA - 2019

**Tecnologías
convergentes**

9 INDUSTRIA,
INNOVACIÓN E
INFRAESTRUCTURA



**Innovación y
diversificación
tecnológica**

Documento
CONPES

3975

CONSEJO NACIONAL DE POLÍTICA ECONÓMICA Y SOCIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN

POLÍTICA NACIONAL PARA LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL E INTELIGENCIA
ARTIFICIAL

**¿Cómo podemos
mejorar?**

Metodología de evaluación y selección de contratistas para obras civiles en PH



Conoce más del proyecto

 300 660 6199

 Chelo_7890@hotmail.com

 <https://www.linkedin.com/in/angelodelvecchio/>



Conexiones que construyen:
Uniendo el Presente y el futuro Digital

¡Gracias!

