TERMINOS DE REFERENCIA PARA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE INSPECCIÓN TÉCNICA Y RECERTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS DE PROTECCIÓN CONTRA CAÍDAS Y EVALUACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE ACCESO A CUBIERTAS

Ubicación: Bogotá D. C.
Contratante: Administración de la copropiedad
Representante legal: Diana Patricia Vásquez Ballén
Fecha: 5 de Noviembre de 2026

1. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

Contratar una empresa especializada para realizar la inspección técnica, evaluación del estado, verificación funcional y, cuando corresponda, las pruebas técnicas y la recertificación de los sistemas de protección contra caídas y elementos de acceso a cubiertas del Conjunto Residencial Paulo VI Primera Etapa P.H.

El servicio tiene como finalidad verificar las condiciones de seguridad, integridad, funcionamiento y compatibilidad de los elementos existentes, de conformidad con la normativa vigente, las especificaciones de los fabricantes y los criterios técnicos aplicables.

Como resultado de la evaluación, el contratista deberá determinar cuáles elementos se encuentran aptos para continuar en servicio, cuáles requieren mantenimiento o reparación y cuáles deben retirarse de servicio o reemplazarse.

2. INVENTARIO DE ELEMENTOS

El contratista deberá verificar físicamente e inspeccionar los siguientes elementos:

No.	Descripción del elemento	Cantidad
1	Puntos de anclaje marca Longdyes instalados en placa de acceso	21 unidades
2	Soportes de escalera para acceso a cubierta	24 unidades
3	Escotillas para ingreso a cubierta, con tapa y pasador	21 unidades
4	Escaleras telescópicas	4 unidades
5	Puntos de anclaje tipo D, marca Longdyes	84 unidades
6	Puntos de sujeción para escalera	84 unidades
7	Líneas de vida temporales retráctiles de 3 metros, marca Longdyes	84 unidades
8	Bastones tipo I con disipador	252 unidades
9	Puntos de anclaje marca Longdyes ubicados en la parte superior de los bastones	252 unidades
10	Puntos de anclaje sin especificación adicional	6 unidades
11	Caminaderos en estructura metálica, ubicados en las zonas B1, C4, D6, D11, D12, D13, D15 y D22	37 metros lineales

12	Soportes en L para instalación de escaleras en punto fijo, ubicados en las zonas A1-A2, A6-A7, A16-A17, C1-C2, C4-C5, C6-C7, C8-C9, D1-D2, D3-D4 y D7-D8	20 unidades

2.1. Resumen del inventario

- **832 unidades** correspondientes a los ítems 1 al 10.
- **20 unidades** de soportes en **L** para instalación de escaleras.
- **37 metros lineales** de caminaderos en estructura metálica.

En consecuencia, el inventario comprende **852 unidades de elementos y 37 metros lineales de caminaderos**, considerando las cantidades suministradas por la copropiedad.

Nota: Las cantidades deberán verificarse físicamente durante la visita técnica. El contratista deberá identificar cada elemento, registrar su ubicación y determinar el procedimiento de inspección, evaluación o certificación aplicable. Los mantenimientos, reparaciones y reemplazos deberán cotizarse por separado y ejecutarse únicamente con autorización previa de la Administración.

3. ALCANCE DEL SERVICIO

3.1. Inspección técnica general

El contratista deberá:

- Inspeccionar individualmente los elementos incluidos en el inventario.
- Verificar su estado físico, integridad, fijaciones, conexiones, corrosión, deformaciones, fisuras, desgaste y demás condiciones que puedan afectar su seguridad.
- Registrar marca, modelo, referencia, serial, ubicación y demás datos de identificación disponibles.
- Revisar la documentación técnica, los manuales, los certificados anteriores y las hojas de vida suministradas por la copropiedad.
- Identificar condiciones de riesgo que puedan comprometer la seguridad durante el acceso y la ejecución de trabajos en cubierta.
- Elaborar un registro fotográfico de los elementos inspeccionados y de los hallazgos identificados.

3.2. Puntos de anclaje y puntos de sujeción

La evaluación deberá contemplar:

- Inspección de los puntos de anclaje instalados en placas de acceso y de los puntos de anclaje tipo D.
- Verificación de los puntos de sujeción y soportes destinados al acceso mediante escaleras.
- Revisión de conexiones, fijaciones, soldaduras, pernos, corrosión, deformaciones y condiciones visibles de las estructuras soporte.
- Verificación de la documentación de diseño, memorias de cálculo, capacidad de resistencia y demás soportes técnicos disponibles, cuando correspondan.
- Determinación de la necesidad de pruebas, ensayos o evaluaciones estructurales complementarias.

Las pruebas de carga no deberán realizarse de manera indiscriminada. Su necesidad, metodología y condiciones de ejecución deberán estar técnicamente justificadas y ser compatibles con el diseño, las instrucciones del fabricante y los criterios de una persona calificada con las certificaciones.

3.3. Líneas de vida retráctiles de 3 metros

Para las 84 líneas de vida retráctiles, el contratista deberá:

- Verificar el estado general y la identificación de cada equipo.
- Inspeccionar los mecanismos de extensión, retracción y bloqueo, los conectores y los demás componentes, de acuerdo con el fabricante.
- Revisar los indicadores de caída, cuando existan, así como los antecedentes de uso, mantenimiento y posibles eventos de detención de caídas.
- Verificar la trazabilidad, las condiciones de almacenamiento y la documentación técnica disponible.
- Determinar si procede la continuidad de uso, el mantenimiento autorizado, la reparación por el fabricante o representante autorizado, o el retiro definitivo.

Los equipos que hayan detenido una caída presenten daños o no cumplan los criterios de inspección deberán retirarse de servicio hasta que se determine su disposición técnica.

La certificación o el concepto de aptitud deberá corresponder al procedimiento aplicable a cada equipo y no limitarse a una revisión visual cuando el fabricante exija una evaluación especializada.

3.4. Bastones tipo I con disipador y puntos de anclaje superiores

El contratista deberá evaluar los 252 bastones tipo I con disipador y los 252 puntos de anclaje ubicados en su parte superior, verificando:

- La identificación y trazabilidad de cada componente.
- El estado físico, la integridad, las fijaciones y las conexiones.
- La compatibilidad entre el bastón, el disipador y el punto de anclaje.
- Las especificaciones del fabricante y los requisitos técnicos aplicables.
- La documentación que respalde el uso previsto, la resistencia y las condiciones de operación del conjunto.

Se deberá establecer si los puntos de anclaje superiores forman parte integral de los bastones o si corresponden a componentes independientes. Esta verificación deberá reflejarse en el informe y en la propuesta económica, evitando cobros duplicados por la inspección de un mismo conjunto.

3.5. Escotillas, soportes, escaleras telescópicas y caminaderos

El contratista deberá inspeccionar las 21 escotillas con tapa y pasador, los 24 soportes de escalera, las 4 escaleras telescópicas, los 20 soportes en L y los 37 metros lineales de caminaderos metálicos.

La evaluación incluirá:

- Estado de tapas, pasadores, bisagras, seguros y mecanismos de apertura y cierre.
- Condiciones de estabilidad, fijación, apoyo y funcionamiento.
- Revisión de deformaciones, corrosión, fisuras, desgaste y otros daños visibles.
- Verificación de las condiciones de acceso y de los riesgos asociados a caídas, atrapamientos o desprendimientos.
- Inspección de los caminaderos, sus uniones, fijaciones, superficies de tránsito y condiciones de estabilidad.
- Identificación de medidas correctivas y recomendaciones de mantenimiento.

Para estos elementos se deberá emitir el concepto técnico o la certificación que corresponda según su naturaleza, diseño, fabricante y requisitos aplicables.

3.6. Puntos de anclaje sin especificación adicional.

Los seis puntos de anclaje que no cuentan con una descripción técnica detallada deberán ser identificados durante la visita.

El contratista deberá establecer su ubicación, características, función, sistema de fijación y documentación disponible, y determinar los criterios de evaluación aplicables antes de emitir un concepto de aptitud.

3.7. Clasificación de resultados

Cada elemento o sistema deberá quedar clasificado en el informe técnico bajo una de las siguientes categorías:

- **Apto:** cumple los requisitos técnicos aplicables y puede continuar en servicio.
- **Apto con observaciones:** presenta observaciones que deben ser atendidas conforme al concepto técnico y sin comprometer las condiciones de seguridad.
- **No apto:** presenta condiciones inseguras y debe retirarse de servicio hasta que se determine una solución técnicamente aceptable.
- **Pendiente de evaluación complementaria:** requiere información, ensayos, cálculos o intervención especializada antes de emitir un concepto definitivo.

Los elementos clasificados como no aptos deberán identificarse de manera que se evite su utilización accidental.

4. NORMATIVIDAD Y REFERENCIAS TÉCNICAS

El contratista deberá desarrollar las actividades conforme a la normativa colombiana vigente y a las especificaciones técnicas aplicables, incluyendo, según corresponda:

- Resolución 4272 de 2021 del Ministerio del Trabajo y las disposiciones que la modifiquen o sustituyan.
- Decreto 1072 de 2015, en lo relacionado con el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo.
- Normas técnicas nacionales o internacionales aplicables a los puntos de anclaje, dispositivos retráctiles, conectores y sistemas de protección contra caídas.
- Manuales, instrucciones de instalación, inspección y mantenimiento de los fabricantes.
- Diseños, memorias de cálculo, hojas de vida y demás documentación técnica de los sistemas instalados.

El contratista deberá identificar las normas y los procedimientos específicos aplicados a cada tipo de elemento, sin asumir que todos los elementos del inventario están sujetos al mismo procedimiento de certificación.

5. REQUISITOS DEL CONTRATISTA

La empresa proponente deberá acreditar:

- Experiencia comprobable de más de cinco años en inspección y evaluación de sistemas de protección contra caídas y elementos de acceso a cubiertas.
- Personal calificado con sus respectivos cursos y certificaciones.
- Procedimientos de trabajo seguro y cumplimiento de los requisitos de seguridad y salud en el trabajo.
- Instrumentos y equipos de inspección adecuados y con calibración vigente cuando corresponda.
- Capacidad para emitir informes técnicos y certificados respaldados por las evaluaciones realizadas.
- Documentación que acredite su experiencia en mínimo 5 años, competencias técnicas y capacidad para ejecutar el servicio.

Cuando se requiera intervención del fabricante o de un servicio técnico autorizado, el proponente deberá indicarlo expresamente en su oferta.

6. ENTREGABLES

Al finalizar el servicio, el contratista deberá entregar a la Administración:

a) Informe técnico general con metodología, alcance, normas aplicadas, hallazgos y conclusiones.
b) Inventario actualizado de los elementos inspeccionados, con identificación individual y ubicación.
c) Registro fotográfico de los elementos y de las condiciones encontradas.
d) Concepto técnico individual de cada elemento o conjunto evaluado.
e) Certificados de inspección, conformidad o recertificación, según corresponda, con identificación de los elementos cubiertos y sus resultados.
f) Relación de elementos no aptos, con causas identificadas y recomendaciones de retiro, reparación o sustitución.
g) Presupuesto separado para los mantenimientos, reparaciones o reemplazos recomendados.
h) Recomendaciones de mantenimiento preventivo y periodicidad de inspección.
i) Actualización de las hojas de vida y registros de inspección, cuando la información disponible lo permita.
j) Relación de elementos pendientes de evaluación complementaria, especificando la información o las actividades requeridas para emitir un concepto definitivo.

Los certificados deberán corresponder a las verificaciones efectivamente realizadas y a los requisitos aplicables. No se considerará suficiente la entrega de un certificado general que no permita identificar los elementos evaluados y sus resultados.

7. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

El contratista deberá:

- Coordinar con la Administración las fechas, horarios, accesos y zonas de intervención.
- Cumplir los procedimientos de ingreso y las medidas de seguridad de la copropiedad.
- Delimitar y señalizar las áreas de trabajo para proteger a residentes, visitantes y trabajadores.
- Contar con el personal, los equipos de protección y las medidas de prevención y protección contra caídas requeridas.
- Informar inmediatamente cualquier condición de riesgo grave o inminente.
- Abstenerse de efectuar modificaciones, perforaciones, pruebas o intervenciones no autorizadas.
- No emitir conceptos favorables sin contar con los soportes técnicos requeridos.
- Entregar los informes y certificados dentro del plazo acordado.
- Responder por la calidad y trazabilidad de las actividades ejecutadas.

8. OBLIGACIONES DE LA COPROPIEDAD

La Administración deberá:

- Facilitar el acceso a las zonas donde se encuentran los elementos.
- Suministrar los planos, certificados anteriores, hojas de vida y manuales disponibles.
- Designar un responsable para coordinar las actividades.
- Informar las restricciones de acceso y las condiciones particulares de las cubiertas.
- Revisar los entregables y verificar el cumplimiento de las condiciones contractuales.

9. PLAZO DE EJECUCIÓN

El proponente deberá indicar el plazo requerido para la inspección de los elementos inventariados, la realización de las evaluaciones complementarias que resulten necesarias y la entrega de los informes y certificados correspondientes.

La propuesta deberá incluir un cronograma que discrimine las actividades de inspección, las pruebas o evaluaciones adicionales, cuando apliquen, y la entrega final de la documentación.

El plazo definitivo será acordado con la Administración antes del inicio de las actividades.

10. PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA ECONÓMICA

La oferta deberá discriminar, como mínimo, los siguientes conceptos:

- Inspección y evaluación de puntos de anclaje y sujeción.
- Inspección de soportes y elementos de acceso a cubiertas.
- Inspección de escotillas y escaleras telescópicas.
- Inspección de líneas de vida retráctiles.
- Inspección de bastones tipo I con disipador y sus puntos de anclaje superiores.
- Inspección de caminaderos metálicos.
- Evaluaciones estructurales, pruebas técnicas o ensayos complementarios, cuando correspondan.
- Expedición de informes, conceptos técnicos y certificados.
- Desplazamientos, equipos, herramientas y demás costos asociados.
- Mantenimiento, reparación o sustitución de elementos, como conceptos independientes y sujetos a autorización previa.

La cotización deberá indicar:

- Valor unitario por tipo de elemento.
- Cantidad contemplada y valor total por cada actividad.
- Valor antes de IVA, impuestos aplicables y valor total de la oferta.
- Plazo de ejecución.
- Condiciones de pago.
- Vigencia de la propuesta.
- Exclusiones, actividades adicionales y condiciones que puedan generar costos adicionales.

La Administración no estará obligada a contratar reparaciones o reemplazos incluidos como recomendaciones. Estos deberán ser cotizados por separado y ejecutarse únicamente con autorización previa.

11. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

La Administración podrá evaluar las propuestas considerando:

- Cumplimiento de los requisitos técnicos y normativos.
- Experiencia acreditada del proponente.

- Competencia del personal asignado.
- Claridad y alcance de los informes y certificados ofrecidos.
- Trazabilidad de los elementos inspeccionados.
- Tiempo de ejecución.
- Garantías y soporte técnico.
- Valor total de la propuesta y transparencia de los costos.

La selección tendrá en cuenta tanto el componente económico como la idoneidad técnica y la confiabilidad del servicio.

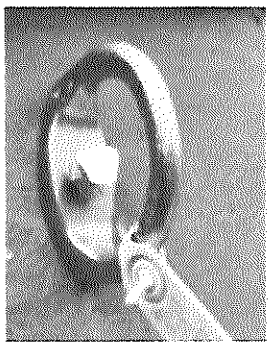
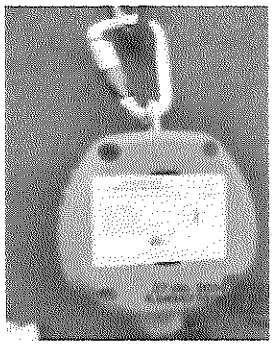
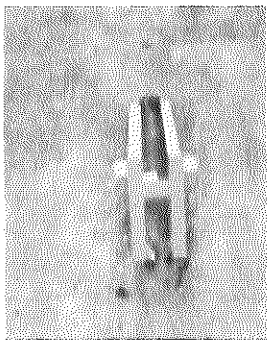
12. CONDICIONES FINALES

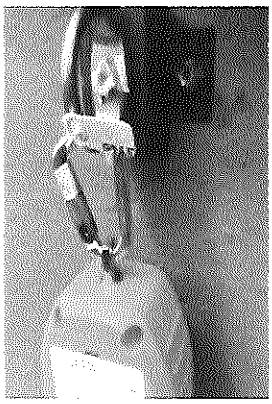
La contratación tiene como finalidad verificar las condiciones de seguridad y funcionamiento de los sistemas de protección contra caídas y elementos de acceso a cubiertas del Conjunto Residencial Paulo VI Primera Etapa P.H.

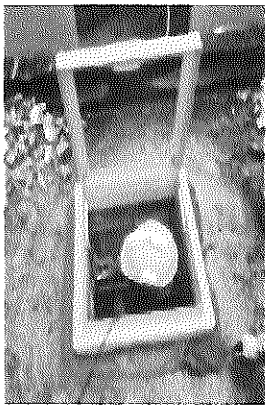
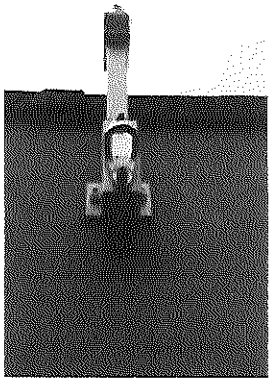
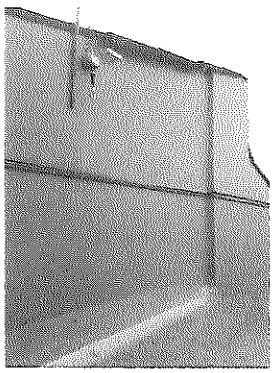
La inspección y la emisión de certificados no eximen de la obligación de realizar el mantenimiento correspondiente ni de retirar de servicio los elementos que presenten condiciones inseguras.

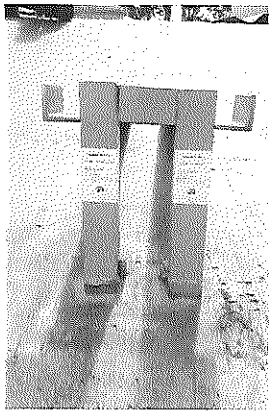
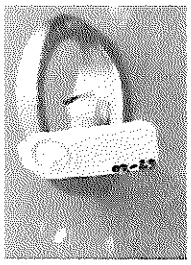
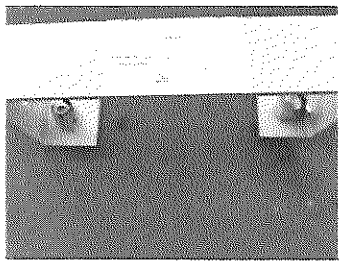
Cualquier reparación, sustitución, ensayo o intervención adicional deberá contar con la evaluación técnica correspondiente y con la autorización previa de la Administración.

La presentación de una oferta implica que el proponente ha revisado el alcance, el inventario suministrado y los requisitos establecidos en estos términos de referencia, sin perjuicio de las verificaciones físicas y aclaraciones que se acuerden durante la visita técnica.

Atentamente,

DIANA PATRICIA VASQUEZ BALLEN
Administradora y Representante Legal
Conjunto Residencial Paulo VI Primera Etapa P.H.