



CONVOCATORIA ABIERTA
Invitación a Oferentes para el Levantamiento del Pliego de Condiciones
Mantenimiento de Plataforma y Cubiertas
Conjunto Residencial Arboleda San Gabriel I y II

1. FECHA DE PUBLICACIÓN: 02 de Diciembre/2025

La Administración y el Consejo de Administración del Conjunto Residencial Arboleda San Gabriel I y II, en desarrollo del plan anual de mantenimiento y con el propósito de estructurar de manera adecuada, transparente y técnicamente fundamentada el próximo proceso de contratación, invita a empresas y profesionales especializados a participar en el levantamiento técnico y estructuración preliminar del pliego de condiciones para el proyecto de mantenimiento de las plataformas y cubiertas del conjunto residencial.

El objetivo central de esta convocatoria es seleccionar un oferente idóneo que realice un diagnóstico técnico integral, obtenga la información base necesaria y elabore el documento preliminar de soporte, el cual servirá como insumo esencial para la construcción de los pliegos de condiciones definitivos del futuro proceso contractual. El alcance del levantamiento incluye la inspección, análisis, identificación de puntos críticos, estimaciones preliminares y recomendaciones técnicas, de forma que el conjunto cuente con un documento técnico sólido, preciso y ajustado a las necesidades reales del proyecto.

2. Objeto de la convocatoria

Contratar a un profesional o empresa especializada para la ejecución de un **levantamiento técnico integral**, que comprenda como mínimo las siguientes actividades:

- **Inspección técnica detallada** de las plataformas y cubiertas, incluyendo verificación visual, evaluación de materiales, identificación de deterioros, patologías constructivas y condiciones de riesgo.
- **Levantamiento exhaustivo de información técnica**, mediante mediciones, registro fotográfico, identificación de áreas de intervención, mapeo de puntos críticos y demás datos necesarios para la caracterización del estado actual.
- **Diagnóstico técnico especializado** del estado de conservación y funcionamiento de las plataformas y cubiertas, con análisis de las causas y efectos de los hallazgos identificados.
- **Formulación de recomendaciones técnicas y propuestas de alternativas de intervención**, orientadas a garantizar la durabilidad, seguridad y correcto desempeño de los elementos constructivos evaluados.
- **Elaboración de un presupuesto estimado** de carácter referencial, que permita dimensionar preliminarmente el alcance económico del proyecto de mantenimiento.
- **Estructuración de un documento técnico base**, insumo fundamental para la elaboración de los pliegos de condiciones definitivos, que deberá incluir: alcance del proyecto, actividades mínimas requeridas, especificaciones técnicas preliminares, tipos de materiales sugeridos, identificación de riesgos, lineamientos de ejecución y recomendaciones técnicas generales.



3. Productos Esperados

El oferente seleccionado deberá entregar a la Administración y al Consejo de Administración un **paquete documental técnico completo**, resultado del levantamiento de información y del diagnóstico efectuado en campo. Dichos productos constituyen la base técnica para la estructuración del futuro proceso contractual. Los entregables mínimos son los siguientes:

1. **Informe Técnico de Diagnóstico Integral** Documento exhaustivo que incluya:
 - Descripción detallada del estado actual de las plataformas y cubiertas.
 - Identificación y análisis de patologías constructivas, puntos críticos, fallas de impermeabilización, deterioros por exposición ambiental o desgaste.
 - Evaluación de riesgos técnicos, funcionales o de seguridad.
 - Interpretación técnica de los hallazgos y conclusiones fundamentadas.
2. **Memoria Descriptiva del Estado Actual** Documento complementario que incorpore:
 - Descripción técnica de los elementos constructivos evaluados.
 - Registro fotográfico de alta resolución.
 - Croquis, planos o esquemas cuando sean necesarios para ilustrar ubicaciones, zonas afectadas o trazados de intervención.
 - Condiciones de accesibilidad, restricciones o particularidades del sitio.
3. **Listado de Actividades Mínimas para el Mantenimiento**
 - Relación estructurada de todas las actividades consideradas esenciales para ejecutar adecuadamente el mantenimiento de plataformas y cubiertas.
 - Secuencia recomendada de intervención.
 - Identificación de trabajos preliminares, actividades principales y actividades complementarias.
4. **Especificaciones Técnicas Preliminares**
 - Lineamientos básicos para los pliegos de condiciones definitivos.
 - Características técnicas sugeridas para materiales, métodos constructivos, sistemas de impermeabilización, accesorios y acabados.
 - Normas técnicas aplicables (RETIE, NSR-10, NTC, reglamentos de seguridad en alturas, entre otras que apliquen).
5. **Mediciones y Cantidades Estimadas**
 - Cuadro detallado de cantidades aproximadas derivadas del levantamiento en campo.
 - Cálculo referencial de áreas de intervención, longitudes, espesores o volúmenes requeridos.
 - Observaciones técnicas relacionadas con tolerancias, variaciones o ajustes posibles en etapa de obra.
6. **Presupuesto Referencial del Proyecto**
 - Estimación económica preliminar basada en precios de mercado, mano de obra, equipos, materiales y contingencias razonables.
 - Discriminación por actividades, insumos y etapas.



- Análisis referencial que permita al conjunto proyectar la inversión necesaria para el futuro contrato de obra.

7. Versión Preliminar del Pliego de Condiciones

- Documento base para el proceso de contratación que incluirá: alcances, actividades mínimas, especificaciones técnicas, requisitos del contratista, normas de seguridad, criterios de evaluación y lineamientos generales del proyecto.
- Este documento será sometido a revisión de la Administración y del Consejo de Administración para su posterior validación y aprobación.

4. Requisitos del Oferente

Para participar en la presente convocatoria, los oferentes deberán cumplir con los siguientes requisitos mínimos, destinados a garantizar la idoneidad técnica, jurídica, económica y operativa del levantamiento requerido:

4.1 Requisitos Técnicos

- **Experiencia comprobada** en la ejecución de diagnósticos técnicos, peritajes estructurales, trabajos en cubiertas, sistemas de impermeabilización o actividades relacionadas con mantenimiento preventivo y correctivo de edificaciones.
- Presentación de al menos **dos (2) contratos previos** ejecutados en actividades de naturaleza similar, tales como inspección de cubiertas, levantamientos técnicos, informes periciales o mantenimiento de infraestructura.
Este requisito podrá ser flexibilizado siempre que el oferente demuestre experiencia equivalente debidamente sustentada y verificable.
- Conocimiento y manejo de **normatividad técnica vigente** aplicable al objeto del estudio (NSR-10, normas ICONTEC, reglamentos de seguridad industrial, protocolos de trabajo seguro en alturas, entre otros que apliquen).

4.2 Requisitos Documentales

Cada oferente deberá anexar como mínimo la siguiente documentación:

- **Certificado de Existencia y Representación Legal** expedido por la Cámara de Comercio, con fecha de expedición no superior a 30 días (para personas jurídicas).
Para personas naturales, deberá presentarse copia del **registro profesional** o acreditación de idoneidad técnica.
- **Registro Único Tributario – RUT**, actualizado.
- **Hoja de vida empresarial**, portafolio de servicios o documento equivalente que evidencie la trayectoria, experiencia y capacidades técnicas del oferente.
- **Certificaciones de seguridad industrial**, trabajo seguro en alturas o similares, cuando la naturaleza del diagnóstico lo requiera.
- Copia de documentos de identidad del representante legal o profesional responsable del diagnóstico.
- Cualquier otra certificación o soporte que el oferente considere pertinente para reforzar su idoneidad técnica.



4.3 Requisitos Económicos

El oferente deberá presentar una **propuesta económica clara, desagregada y coherente**, que incluya como mínimo:

- Valor total del levantamiento técnico.
- Metodología de cálculo de honorarios o precio global.
- Desglose de costos si aplica.
- Condiciones de pago propuestas.
- Validez de la oferta económica.

La propuesta deberá estar alineada con el alcance del levantamiento y ajustarse a criterios de razonabilidad, proporcionalidad y transparencia.

5. Cronograma tentativo

El siguiente cronograma se establece como una guía preliminar para el desarrollo del proceso de selección. Las fechas podrán ajustarse por decisión de la Administración o del Consejo de Administración, atendiendo a las necesidades operativas del Conjunto y garantizando siempre la transparencia y publicidad del proceso:

Actividad	Fecha
Apertura de convocatoria	02 de Diciembre al 12 de Diciembre/2025
Visita técnica	10 y 12 de diciembre
Recepción de propuestas	Hasta 4:00 pm del 12 de diciembre /2025
Evaluación	15 de Diciembre de 2025
Adjudicación	16 de diciembre de 2025
Entrega del levantamiento técnico	18 de Diciembre de 2025.

Nota: Las fechas anteriormente indicadas podrán ser modificadas por razones de fuerza mayor, ajustes operativos o requerimientos técnicos adicionales. Cualquier modificación será debidamente comunicada a los proponentes por los canales oficiales de la Administración.

6. Entrega de propuestas

Las propuestas deberán ser presentadas de manera clara, completa y dentro del plazo establecido, pudiendo ser radicadas en físico o enviadas de manera electrónica bajo las siguientes indicaciones:

Entrega física (sobre cerrado):

Administración – Conjunto Residencial Arboleda San Gabriel I y II

Dirección: calle 3 sur 70-81

Horario de recepción: en recepción.

Entrega digital (formato PDF):

Correo electrónico institucional: arboledasangabriel@hotmail.com

Teléfono de contacto: 322-2502646

El sobre o el correo deberá estar identificado con:

“Convocatoria para la elaboración del levantamiento técnico y estructuración del



pliego de condiciones - Conjunto Arboleda San Gabriel I y II".
El oferente asume plena responsabilidad sobre la integridad y veracidad de la documentación remitida.

7. Criterios de evaluación

Las propuestas serán evaluadas bajo criterios objetivos, con el fin de seleccionar la oferta más favorable para la copropiedad en términos técnicos, económicos y de experiencia acreditada. Se aplicará la siguiente ponderación:

Criterio	Peso
Experiencia	30%
Calidad técnica de la propuesta	40%
Precio	30%

7. Consideraciones Generales

1. Objeto del presente proceso:

La presente convocatoria está orientada exclusivamente a la **realización del levantamiento técnico, diagnóstico, estructuración y formulación del pliego de condiciones** necesario para un eventual proceso de contratación de obra.

No constituye adjudicación ni ejecución de la obra en sí misma.

2. Facultad de declarar el proceso desierto:

El Conjunto Residencial Arboleda San Gabriel I y II se reserva el derecho de **declarar desierta la convocatoria**, total o parcialmente, cuando las propuestas no cumplan los estándares de calidad, requisitos formales, condiciones técnicas mínimas o cuando no exista beneficio para la comunidad.

3. Documentos a entregar por el oferente seleccionado:

El adjudicatario deberá entregar:

- Informe técnico detallado del levantamiento realizado.
- Memorias, planos, diagramas, fotografías o anexos que soporten el diagnóstico.
- Pliego de condiciones estructurado, incluyendo alcance, especificaciones técnicas, cantidades de obra preliminares (si aplica), criterios de evaluación y recomendaciones.
- Entregables en **formato digital (PDF y editable)** y **un ejemplar físico debidamente foliado**.

4. Responsabilidad del oferente:

El participante garantiza que cuenta con el conocimiento técnico, recursos humanos y experiencia para la adecuada elaboración del pliego, y que la información contenida en su oferta es verídica y verificable.

5. Confidencialidad:

La información suministrada por el Conjunto deberá ser tratada de manera



confidencial y utilizada exclusivamente para el desarrollo de la propuesta y del objeto contratado.

Atentamente,

Administración

Consejo de Administración

Conjunto Residencial Arboleda San Gabriel I y II

Fecha: 02 de diciembre de 2025