

CONJUNTO RESIDENCIAL OLMO
TÉRMINOS DE REFERENCIA
MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS
7 TORRES — CUBIERTA PRINCIPAL Y CUBIERTAS DE ACCESO PISO 1
Bogotá D.C., mayo de 2026

CONTRATANTE	Conjunto Residencial Olmo
PROCESO	Mantenimiento e Impermeabilización de Cubiertas
UBICACIÓN	Bogotá D.C., Colombia
FECHA	Mayo de 2026

1. OBJETO DEL PROCESO

El Conjunto Residencial Olmo, en ejercicio de su autonomía administrativa y en cumplimiento de la Ley 675 de 2001 (Régimen de Propiedad Horizontal), convoca a personas naturales y jurídicas con experiencia en impermeabilización de cubiertas a presentar propuesta para la ejecución del siguiente objeto contractual:

"Mantenimiento del sistema de impermeabilización existente (manto asfáltico con lámina de aluminio) en cinco (5) torres e impermeabilización completa con sistema acrílico elastomérico Bronco Elástico color Gris en dos (2) torres, incluyendo en las siete (7) torres: impermeabilización de antepechos perimetrales, 4 placas de zonas de ductos de ventilación en cada una de las torres, sellado de bordes teja-placa, resane de grietas y fisuras; así como intervención correctiva en las siete (7) cubiertas de acceso a torres del piso 1 incluyendo retiro de piedra decorativa, nivelación, media caña e impermeabilización con Bronco Elástico color Gris."

2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE Y DIAGNÓSTICO

2.1 Descripción general

El Conjunto Residencial Olmo cuenta con siete (7) torres de vivienda. Cada torre posee una cubierta en la última planta compuesta por teja termoacústica azul a dos aguas, con una franja perimetral de losa plana (canal de evacuación) donde se ubican nueve (8) sifones por torre. En el centro se localiza el acceso a los puntos fijos donde se ubica un (1) sifón por torre, y cuatro (4) placas de estructuras para ductos de ventilación con extractores eólicos. Adicionalmente, cada torre tiene una cubierta de acceso en el piso 1 que requiere intervención correctiva.

2.2 Clasificación de torres por sistema existente

TORRE	SISTEMA EXISTENTE	ESTADO DIAGNÓSTICO	INTERVENCIÓN PRINCIPAL
Torres 1, 2, 5, 6 y 7	Manto asfáltico + lámina de aluminio gofrada	Manto y traslapes disgregados, borde teja-manto para mantenimiento.	Mantenimiento del manto + sellado de borde + Bronco en antepechos y 4 placas de ductos de ventilación.

TORRE	SISTEMA EXISTENTE	ESTADO DIAGNÓSTICO	INTERVENCIÓN PRINCIPAL
Torres 3 y 4	Sin manto – reparaciones localizadas con acrílico elastomérico	Losa expuesta, empozamiento de agua, reparaciones previas deterioradas, sin mediacaña	Impermeabilización completa Bronco Elástico + tela + media caña + + Bronco en antepechos y 4 placas de ductos de ventilación.

2.3 Patologías identificadas en inspección

- Área entre teja azul termoacústica y placa sin sellado, fisuras y fracturas en las ondas de las tejas, especialmente en torres 7, 6, 5, 4 y 3.
- Manto asfáltico disgregado en zonas de borde, empozamientos de agua.
- Antepechos perimetrales sin impermeabilización continua en las 7 torres.
- Empozamiento de agua en franja perimetral por falta o pérdida de pendiente hacia sifones (torres 3 y 4).
- Fisuras verticales y horizontales en antepechos.
- Placas de bases de ductos de ventilación sin ningún sistema de impermeabilización en las 7 torres.
- Cubiertas de acceso piso 1: sin impermeabilización efectiva, con filtraciones que afectan esgrafiados y estructura de acceso a escaleras.

2.4 Clasificación de fisuras y grietas

Para efectos del presente proceso, las fisuras y grietas se clasifican según su ancho de apertura y comportamiento. Esta clasificación determina el procedimiento obligatorio de intervención detallado en el numeral 5.3. El contratista deberá registrar en la bitácora de obra la clasificación de cada elemento identificado antes de intervenir.

TIPO	CRITERIO DE APERTURA	COMPORTAMIENTO
Fisura capilar	Apertura < 0,3 mm	Estática / retracción superficial
Fisura media	Apertura entre 0,3 mm y 3 mm	Estática o pasiva
Grieta activa	Apertura > 3 mm o con movimiento medible	Activa / dinámica

3. ALCANCE DE LOS TRABAJOS

3.1 Torres 1, 2, 5, 6 y 7 — Mantenimiento de manto asfáltico (cubierta principal)

El contratista deberá ejecutar en cada una de las cinco (5) torres con sistema de manto asfáltico existente:

- Limpieza general: retiro de polvo, residuos, musgo y material suelto. Verificación y despeje de sifones.
- Inspección detallada del manto: identificación de zonas con levantamiento, burbujeo, disgregación o pérdida de adherencia.
- Resane y reposición parcial de manto: aplicación de manto asfáltico impermeabilizante autoadhesivo 2 mm x con Foil Aluminio en áreas disgregadas, previa limpieza y secado.
- Sellado de traslapos entre láminas de aluminio gofrada con sellante de poliuretano Sikaflex®-11 FC Purform®, garantizando continuidad del sello.
- Sellado perimetral borde teja–placa: a lo largo de toda la longitud del encuentro teja termoacústica–placa manto aluminio.
- Impermeabilización de antepechos perimetrales con Bronco Elástico Gris + tela (ver numeral 5.1).
- Impermeabilización de placas de bases de ductos de ventilación (4 und/torre) con Bronco Elástico Gris + tela.
- Mantenimiento de placa en zona de acceso central, reposición parcial de manto: aplicación de manto asfáltico impermeabilizante autoadhesivo 2 mm x con Foil Aluminio en áreas disgregadas, previa limpieza y secado.
- Resane de grietas y fisuras en antepechos y elementos de concreto (ver numeral 5.3).

- Limpieza y destape de sifones mediante retiro manual de residuos, sedimentos y material deteriorado; verificación de que la cota de entrada del sifón sea el punto más bajo de la franja perimetral de losa garantizando escurrimiento libre hacia él; corrección mediante mortero de nivelación si aplica; sellado perimetral del encuentro sifón–losa con sellante de poliuretano Sikaflex-11 FC garantizando continuidad del sello.

3.2 Torres 3 y 4 — Impermeabilización completa con Bronco Elástico (cubierta principal)

El contratista deberá ejecutar en cada una de las dos (2) torres sin sistema de manto:

- Limpieza general de la cubierta. Verificación y despeje de sifones.
- Retiro de reparaciones acrílicas previas en mal estado mediante raspado y lijado.
- Verificación de niveles: pendiente mínima 1% hacia sifones. Corrección con mortero de pendiente 1:3 + aditivo impermeabilizante donde haya empozamiento.
- Media caña perimetral en mortero 1:3 + aditivo impermeabilizante en todo el encuentro losa–antepecho, radio mínimo 5 cm.
- Preparación de superficie: humedecimiento previo, corrección de huecos con lechada de cemento puro.
- Resane de grietas y fisuras en losa y antepechos (ver numeral 5.3).
- Impermeabilización de franja perimetral de losa (canal de evacuación) con Bronco Elástico Gris + tela.
- Impermeabilización de antepechos perimetrales con Bronco Elástico Gris + tela.
- Impermeabilización de placas de bases de ductos de ventilación (4 und/torre) con Bronco Elástico Gris + tela.
- Impermeabilización de placa de zona de acceso central con Bronco Elástico Gris + tela.
- Limpieza y destape de sifones: retiro de residuos y material deteriorado; verificación de cota de entrada del sifón como punto más bajo; corrección con mortero de nivelación; sellado perimetral encuentro sifón–losa con Sikaflex-11 FC; impermeabilización de zona perimetral con Bronco Elástico Gris + tela de refuerzo en radio mínimo 15 cm alrededor de cada sifón (obligatorio con tela independientemente del sistema del resto de la superficie); reinstalación de rejilla verificando que quede a nivel o ligeramente por debajo del plano impermeabilizado, nunca por encima.

NOTA TÉCNICA: En torres 3 y 4 **NO** se aplica ningún sistema asfáltico. Todo el sistema será exclusivamente Bronco Elástico Gris bicapa con tela de refuerzo, siguiendo estrictamente las instrucciones del fabricante.

3.3 Torres 1 a 7 — Cubiertas de acceso Piso 1 (intervención correctiva)

El contratista deberá ejecutar en las siete (7) cubiertas de acceso a torres ubicadas en el primer piso las siguientes actividades:

- Retiro manual de piedra decorativa, acopio y cargue en cinco (5) torres (torres 1, 2, 5, 6 y 7), área de referencia 16 m²/torre para un total de 80 m². Las torres 3 y 4 no tienen piedra decorativa en esta zona.
- Nivelación de piso con mortero de pendiente 1:3 con aditivo impermeabilizante en las 7 torres, garantizando pendiente mínima del 1% hacia el sifón existente para evitar empozamiento de agua.
- Construcción de mediacaña en mortero 1:3 con aditivo impermeabilizante en el encuentro piso–muro perimetral de las 7 torres, con radio mínimo de 5 cm.
- Mantenimiento e impermeabilización de sifones.
- Aplicación de sistema impermeabilizante bicapa Bronco Elástico Gris con tela de refuerzo en toda la superficie de cada cubierta de acceso. Mínimo dos (2) capas cruzadas según ficha técnica del fabricante. Área mínima de referencia por torre: 16 m².
- Cargue y retiro de escombros generados por el retiro de piedra decorativa en viaje certificado con destino autorizado por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.

4. CANTIDADES DE OBRA

Las siguientes cantidades son de referencia. El proponente deberá verificarlas en visita técnica obligatoria. Variaciones hasta el 10% no generan ajuste; variaciones superiores se reconocen o descuentan al precio unitario pactado.

ÍT.	ACTIVIDAD / ZONA	APLICA	UND	CANT. / TORRE	No. TORRES	TOTAL REFERENCIA
A. CUBIERTA PRINCIPAL — MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN						
A.1 Mantenimiento manto asfáltico (Torres 1, 2, 5, 6 y 7)						
A.1.1	Franja perimetral de losa con manto (canal de evacuación)	Torres 1,2,5,6,7	M²	72	5	360 M²
A.1.2	Sellado traslapes y juntas lámina de aluminio, Placa zona acceso central (puntos fijos)	Torres 1,2,5,6,7	ML	23,10	5	115,50 m²
A.1.3	Sellado borde teja termoacústica – placa manto aluminio, toda la longitud del encuentro	Torres 1,2,5,6,7	ML	108,5	5	542,6 ML
A.2 Impermeabilización Bronco Elástico Gris — Torres 1, 2, 5, 6 y 7 (zonas sin manto)						
A.2.1	Antepecho perimetral – cara interior y superior + tela (H = 1,30 m perímetro = 40,52 ML/torre)	Torres 1,2,5,6,7	M²	52,68	5	263,38 m²
A.2.2	Placa base ductos de ventilación (4 und/torre) + tela: 6,20 × 2,60 m = 16,12 m²/ducto. APLICA A LAS 7 TORRES: en torres 1,2,5,6,7 sobre manto existente; en torres 3 y 4 sobre losa (Bronco completo). Ver ítems A.3.	7 torres	M²	64,48	7	451,36 m²
A.3 Impermeabilización Bronco Elástico Gris completa — Torres 3 y 4						
A.3.1	Franja perimetral losa – canal de evacuación	Torres 3 y 4	M²	72	2	144 m²
A.3.2	Antepecho perimetral – cara interior y superior + tela (H = 1,30 m perímetro = 40,52 ML/torre)	Torres 3 y 4	M²	52,68	2	105,35 m²
A.3.3	Media caña perimetral losa – antepecho en mortero 1:3 + aditivo (radio mín. 5 cm) perímetro = 40,52 ML/torre	Torres 3 y 4	ML	134,1	2	268,2 ML
A.3.4	Placa zona acceso central (puntos fijos) + tela: 6,60 × 3,50 m = 23,10 m²	Torres 3 y 4	M²	23,10	2	46,20 m²
A.4 Mantenimiento e impermeabilización de sifones (7 torres)						
A.4.1	Limpieza, destape, sellado perimetral + Bronco + tela radio mín. 15 cm alrededor de cada sifón. Cada torre tiene 9 sifones en cubierta principal.	7 torres	Und	9	7	63 und

Ít.	ACTIVIDAD / ZONA	APLICA	UND	CANT. / TORRE	No. TORRES	TOTAL REFERENCIA
A.5 Resane de grietas y fisuras (7 torres)						
A.5.1	Fisuras capilares estáticas	7 torres	ML	(*)	7	* A definir en visita
A.5.2	Grietas activas	7 torres	ML	(*)	7	* A definir en visita
B. CUBIERTAS DE ACCESO PISO 1 — INTERVENCIÓN CORRECTIVA (7 torres)						
B.1	Retiro piedra decorativa, acopio y cargue	Torres 1,2,5,6,7	M²	16,00	5	80,00 m²
B.2	Nivelación mortero de pendiente 1:3 + aditivo impermeabilizante (pendiente mín. 1% - 1,5% hacia sifón)	7 torres	M²	Mín. 16,00 *	7	Mín. 112,00 m² *
B.3	Media caña perimetral piso—muro en mortero 1:3 + aditivo (radio mín. 5 cm)	7 torres	ML	16	7	112 ML
B.4	Mantenimiento e impermeabilización de sifones (limpieza + sellado + Bronco + tela radio 15 cm)	7 torres	Und	1	7	7 und
B.5	Impermeabilización Bronco Elástico Gris bicapa + tela — superficie total cubierta de acceso. Área real a verificar en visita técnica.	7 torres	M²	Mín. 16,00 *	7	Mín. 112,00 m² *
B.6	Cargue y retiro de escombros — viaje certificado Bogotá D.C.	7 torres	Viaje	—	—	1 viaje

5. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

5.1 Sistema impermeabilizante principal – Bronco Elástico

- Producto: Bronco Elástico color gris, presentación de 4 galones o canecas equivalentes.
- Rendimiento mínimo: conforme a ficha técnica del fabricante (aprox. 1 litro/m² por capa en superficies lisas). Espesor recomendado: 0,7 mm en seco.
- Capas: mínimo dos (2) capas cruzadas con tiempo de secado entre capas según instrucción del fabricante.
- Tela de refuerzo: uso obligatorio en encuentros losa—muro, aristas de antepechos, bordes de sifones, juntas constructivas y discontinuidades. La tela se embeberá en la primera capa aún fresca.
- Preparación de superficie: limpia, seca, libre de polvo, aceite y material suelto. Sin lluvia durante la aplicación ni en las 4 horas siguientes.
- Temperatura de aplicación: entre 10°C y 35°C. Planificar jornadas conforme al pronóstico meteorológico de Bogotá.
- El proponente deberá presentar ficha técnica del producto con fabricante, rendimiento, número de capas y condiciones de aplicación.
- Consumo mínimo total: 2 litros/m² (suma de las dos capas) en superficies lisas. En superficies rugosas o porosas el contratista deberá ajustar el consumo según la ficha técnica del fabricante y registrarlo en bitácora.
- Espesor seco mínimo certificado: 1,2 mm en seco al término de las dos capas. El contratista deberá verificar el espesor y registrar los resultados por zona en la bitácora de obra.
- Imprimante (primer): cuando la ficha técnica del fabricante del Bronco Elástico lo exija o recomiende para el sustrato específico (losa de concreto, mortero o superficie porosa), su aplicación es obligatoria y deberá

quedar registrada en la bitácora. La omisión del imprimante en superficies donde el fabricante lo requiera es causal de no recibo del ítem. **(Preparación (Imprimante):** Aplica la mezcla diluida (1 parte de Broncoelástico + 1 parte de agua) sobre toda la superficie. Esto sella el poro, evita que el material se absorba de más y garantiza la máxima adherencia. Deja secar al menos 3 horas)

- Humedad residual de la superficie: antes de iniciar la aplicación del sistema acrílico en torres 3 y 4, el contratista deberá verificar que la humedad superficial de la losa sea inferior al 5% (medición con humímetro o método del plástico sellado 24 h). Superficies con humedad superior no podrán ser impermeabilizadas hasta que se corrija la fuente de humedad. El registro de la medición es requisito previo al Acta de Inicio de esta actividad.
- Ensayo de adherencia: el supervisor podrá ordenar un ensayo de adherencia aleatorio (mínimo 1 punto por torre en torres 3 y 4) mediante corte en cruz o pull-off una vez aplicada la primera capa y antes de aplicar la segunda. Resultado mínimo aceptable: 0,5 MPa. Si el resultado es inferior, la zona afectada deberá ser retirada y reaplicada sin costo adicional para el Conjunto.

5.2 Sistema de mantenimiento manto asfáltico

- Capa de refuerzo o reparación superficial con manto asfáltico impermeabilizante alumanto autoadhesivo 2 mm Foil Aluminio.
- Sellante de poliuretano para bordes y traslapos: Sikaflex-11 FC (gris o negro).
- Cinta aluminio autoadhesiva reforzada: podrá usarse como complemento en traslapos, no como reemplazo del sellante de poliuretano.

5.3 Resane de grietas y fisuras

TIPO DE GRIETA	PROCEDIMIENTO OBLIGATORIO	PRODUCTO
Fisuras capilares < 0,3 mm (estáticas)	Limpieza con aire comprimido o cepillo. Aplicación directa sin apertura previa.	Sikatop 122 Plus monocomponente
Fisuras medias 0,3–3 mm (pasivas)	Apertura en corte en “U” mínimo 10 mm de profundidad y 8 mm de ancho. Limpieza, soplado y humedecimiento. Aplicación de puente de adherencia. Relleno con mortero de reparación.	Sikatop 122 Plus o equivalente aprobado
Grietas activas > 3 mm o con movimiento	Apertura en corte en “V” mínimo 15 mm de profundidad. Limpieza y secado. Imprimación con Sika Primer. Relleno con sellante elastómero en dos pasadas. Verificar continuidad del sello tras secado.	Sikaflex Construcción (gris)
Fisuras generalizadas superficiales (torres 3 y 4)	No requieren apertura. Se tratan con tela de refuerzo Bronco embebida en la primera capa, garantizando continuidad total sobre la superficie afectada.	Tela + Bronco Elástico Gris

Nota: Ninguna fisura o grieta deberá quedar cubierta directamente con Bronco Elástico sin haber sido previamente tratada según la tabla anterior. El incumplimiento de este procedimiento es causal de rechazo del ítem en la inspección de calidad y de no pago de la actividad correspondiente.

6. CONDICIONES DEL PROCESO LICITATORIO

6.1 Cronograma del proceso licitatorio

El presente proceso se regirá por las siguientes fechas. El Conjunto Residencial Olmo se reserva el derecho de modificarlas mediante adenda escrita comunicada a todos los interesados registrados con mínimo dos (2) días hábiles de anticipación:

ACTIVIDAD	FECHA LÍMITE	LUGAR / MEDIO
Apertura de la convocatoria	[Día, Mes, Año]	Carteleras del conjunto y correo electrónico a residentes
Visita técnica obligatoria	[Día, Mes, Año] – [Hora]	Instalaciones del Conjunto Residencial Olmo – Cubierta torres
Recepción de preguntas técnicas	[Día, Mes, Año]	Correo electrónico de administración: conjuntoresidencialolmo@gmail.com
Respuesta a observaciones y aclaraciones	[Día, Mes, Año]	Correo electrónico a participantes registrados: conjuntoresidencialolmo@gmail.com
Cierre – entrega de propuestas	[Día, Mes, Año] – [Hora]	Oficina de Administración (entrega física). Propuestas fuera de horario serán devueltas sin abrir.
Evaluación de propuestas	[Día, Mes, Año]	Consejo de Administración – sesión interna
Adjudicación y comunicación al seleccionado	[Día, Mes, Año]	Comunicación escrita al adjudicatario
Firma del contrato	[Día, Mes, Año]	Oficina de Administración
Inicio estimado de obra	[Día, Mes, Año]	Prevía entrega de pólizas aprobadas y suscripción del Acta de Inicio

La propuesta económica tendrá validez inmodificable de sesenta (60) días calendario desde la fecha de cierre. El proceso se declarará desierto si no se reciben mínimo tres (3) propuestas válidas al cierre de la convocatoria.

6.2 Visita técnica obligatoria

La visita técnica es de carácter OBLIGATORIO. Sin constancia firmada, la propuesta será declarada no elegible. El proponente deberá:

- Verificar y medir las cantidades marcadas con (*) en los cuadros de cantidades.
- Evaluar el estado real del manto asfáltico en cada una de las 5 torres.
- Verificar el estado de grietas y fisuras en antepechos.
- Verificar condiciones de acceso a cubiertas y planificar logística de transporte.
- Firmar el formato de asistencia ante el supervisor designado por la Administración.

6.3 Documentos que debe presentar el proponente

- Carta de presentación firmada por el representante legal o persona natural.
- RUT actualizado.
- Cámara de Comercio con vigencia no mayor a 90 días (si aplica).
- Hoja de vida con experiencia mínima de 3 proyectos de impermeabilización de cubiertas en los últimos 5 años.
- Cuadro de cantidades diligenciado con precios unitarios y totales (ambos capítulos).
- Ficha técnica del Bronco Elástico Gris con vida útil estimada, condiciones de mantenimiento y restricciones.
- Ficha técnica de productos SIKA.
- Cronograma de obra propuesto (plazo máximo 75 días calendario).
- Constancia de afiliación a ARL, EPS y pensión del personal operativo.
- Certificados vigentes de trabajo en alturas del personal.

- Acreditación de capacidad financiera: extractos bancarios, referencia bancaria, estados financieros o certificación de cupo de crédito. El proponente deberá acreditar capacidad financiera mínima equivalente al 30% del valor total de su propuesta.
- Constancia de asistencia a visita técnica firmada.

6.4 Criterios de evaluación

CRITERIO	PUNTAJE MÁX.	PONDERACIÓN
Precio (propuesta más económica = 100 pts; las demás proporcional)	100	40%
Experiencia acreditada en impermeabilización (≥ 3 proyectos = 100 pts)	100	30%
Calidad técnica: fichas técnicas, metodología, cronograma	100	20%
Garantías ofrecidas (mayor plazo mano de obra = mayor puntaje)	100	10%

6.5 Causales de rechazo de la propuesta

- No asistir a la visita técnica o no presentar constancia firmada.
- No presentar la totalidad de los documentos exigidos en el numeral 6.3.
- Presentar información falsa, inconsistente o adulterada.
- No acreditar experiencia mínima de tres (3) proyectos.
- Propuesta económica incompleta, sin precios unitarios o sin firma.
- Ofrecer sistemas impermeabilizantes diferentes a los exigidos sin aprobación previa escrita.
- Valores artificialmente bajos que comprometan la calidad o correcta ejecución.
- No presentar cronograma de ejecución de obra.
- Propuestas condicionadas o parcialmente ofertadas.
- No acreditar capacidad financiera suficiente.

6.6 Garantías técnicas y pólizas de seguro obligatorias

6.6.1 Garantías técnicas:

- Garantía del producto: según ficha técnica del fabricante. Vida útil mínima del sistema: 5 años.
- Garantía de mano de obra: mínimo tres (3) años desde el Acta de Entrega y Recibo a Satisfacción. El contratista atenderá reactivaciones de filtraciones en zonas intervenidas dentro de 5 días hábiles de la notificación, sin costo adicional.
- El incumplimiento faculta al conjunto para contratar la reparación con un tercero y cobrar al contratista con cargo a la póliza de calidad.

6.6.2 Pólizas de seguro obligatorias (plazo máximo para entrega: 3 días hábiles tras firma del contrato, previo a Orden de Inicio):

PÓLIZA	VALOR ASEGURADO	VIGENCIA
Buen Manejo y Correcta Inversión del Anticipo	100% del valor del anticipo (= 50% del contrato)	Plazo ejecución + 2 meses
Cumplimiento del Contrato	20% del valor total del contrato	Plazo del contrato + 3 meses
Calidad y Estabilidad de la Obra	30% del valor total del contrato	3 años desde Acta de Entrega y Recibo a Satisfacción
Pago de Salarios, Prestaciones e Indemnizaciones	10% del valor total del contrato	Plazo del contrato + 3 años

PÓLIZA	VALOR ASEGURADO	VIGENCIA
Responsabilidad Civil Extracontractual (RCE)	Mínimo 200 SMMLV – daños a bienes del conjunto, apartamentos, vehículos, lesiones a terceros	Igual al plazo de ejecución

6.7 Condiciones de ejecución y seguridad

- El contratista iniciará la obra dentro de los 5 días hábiles siguientes a la firma, entrega de pólizas aprobadas y Acta de Inicio suscrita.
- Plazo máximo de ejecución: setenta y cinco (75) días calendario. Plazo menor se evalúa favorablemente.
- Horario: lunes a sábado, horario diurno. No se permiten actividades ruidosas antes de las 7:00 a.m. ni después de las 5:00 p.m.
- El contratista responderá por el aseo diario y la correcta disposición de residuos.
- Trabajo en alturas: cumplimiento de la Resolución 4272 de 2021. Certificaciones vigentes para todo el personal. Previo al inicio: procedimiento de trabajo seguro en alturas, ATS, inventario de EPP y plan de emergencias.
- Puntos de anclaje: Las torres 1, 2, 5, 6 y 7 cuentan con puntos de anclaje certificados instalados por el Conjunto, disponibles para uso del contratista. Para las torres 3 y 4 NO existen puntos de anclaje fijos; el contratista deberá instalar sistemas de anclaje temporales certificados (líneas de vida, pórticos u otro sistema aprobado conforme a la Resolución 4272 de 2021) antes del inicio de actividades en altura en dichas torres, sin costo adicional para el Conjunto. El proponente deberá contemplar este costo en su propuesta económica.
- Incumplimiento de obligaciones de seguridad: causal de suspensión inmediata sin que sea atribuible al conjunto.
- No se almacenarán materiales inflamables en zonas comunes sin autorización expresa.
- Lluvia: La administración podrá ordenar suspensión temporal de actividades impermeabilizantes. El contratista protegerá las áreas intervenidas durante las suspensiones y las registrará en bitácora de obra.

6.8 Supervisión, forma de pago y actas

- La administración o el profesional que designe actuará como supervisor de la obra.
- El supervisor podrá ordenar la corrección de cualquier trabajo que no cumpla las especificaciones, sin costo adicional.
- Forma de pago: 50% de anticipo al inicio (previa Acta de Inicio y aprobación de pólizas, cubierto al 100% por la Póliza de Buen Manejo y Correcta Inversión del Anticipo); 30% de avance certificado mediante Acta Parcial; 20% contra Acta de Entrega y Recibo a Satisfacción, sujeto al Fondo de Retención del numeral 6.9.
- Actas: Inicio, Parciales de Avance, Final de Obra, Entrega y Recibo a Satisfacción, y Liquidación Final. Todas firmadas por contratista y administración.
- Prueba de estanqueidad: empozamiento controlado mínimo 24 horas previo al recibo final. Su aprobación es requisito para el Acta de Entrega.

6.9 Multas, cláusula penal y fondo de retención

6.9.1 Multa por mora:

Multa diaria equivalente al 0,5% del valor total del contrato por cada día de retraso injustificado. Tope máximo acumulado: 10% del valor total del contrato. Las multas se descuentan del saldo pendiente.

6.9.2 Cláusula penal:

En caso de incumplimiento grave, suspensión injustificada o abandono de obra, el contratista pagará al Conjunto el 10% del valor total del contrato, ejecutable mediante la póliza de cumplimiento, sin perjuicio de acciones legales adicionales.

6.9.3 Fondo de Retención:

Del pago final (20%), el Conjunto retendrá el 5% durante un plazo de treinta (30) días calendario contados desde la fecha del Acta de Entrega y Recibo a Satisfacción. En caso de presentarse fallas durante ese período, el contratista las corregirá en 5 días hábiles y el plazo de retención se extenderá automáticamente hasta verificar la corrección. Vencido el plazo sin novedad, el 5% retenido será liberado. La Póliza de Calidad y Estabilidad de la Obra (3 años) es el instrumento de protección a largo plazo.

6.10 Responsabilidad por daños y aclaración sobre antepechos

El contratista será responsable por daños ocasionados a: apartamentos, zonas comunes, fachadas, redes hidráulicas/eléctricas/de comunicaciones, cubiertas, vehículos y bienes de residentes o terceros. Asumirá íntegramente los costos de reparación con cargo a la póliza RCE.

Alcance impermeabilización antepechos: incluye cara interior, cara superior (remate o botaguas), encuentros losa—muro, aristas, esquinas y puntos singulares. No incluye cara exterior de fachada salvo adicional contractual expreso.

6.11 Matriz de riesgos y responsabilidades

La siguiente matriz establece la distribución de riesgos entre las partes. Los riesgos asignados al Conjunto no generan derecho a cobro adicional; los asignados al Contratista deben estar incluidos en los precios unitarios ofertados.

RIESGO	RESPONSABLE	CONSECUENCIA / MECANISMO
Lluvias ordinarias que interrumpan jornadas de aplicación	Contratista	Debe contemplar en su programa de obra. No genera ampliación de plazo ni cobro adicional.
Daños ocultos no visibles en el momento de la visita técnica (fisuras tapadas, humedades internas en losa)	Conjunto	El contratista notifica por escrito al supervisor. Se suscribe Acta de Hallazgo y el Conjunto decide cómo proceder. Puede generar adicional.
Mal uso de cubiertas por terceros durante la ejecución de la obra	Contratista	Debe solicitar al Conjunto el cierre temporal del área. Si no se le garantiza, protege la superficie bajo su costo y registra el hecho en bitácora.
Retrasos por acceso restringido a cubiertas imputable al Conjunto (restricciones de la copropiedad, eventos, etc.)	Conjunto	Puede generar ampliación de plazo proporcional. El contratista notifica por escrito dentro de los 2 días hábiles siguientes al impedimento.
Deterioro del área ya intervenida por labores del propio contratista en fases posteriores	Contratista	Debe reparar a su costo sin cobro adicional.

6.12 AIU, SST e IVA

- AIU: los precios unitarios ofertados deben incluir todos los costos directos e indirectos, administración, imprevistos y utilidad (AIU). Se recomienda que el AIU no supere el 15% del costo directo. El proponente debe desglosar el AIU en su propuesta económica.
- IVA: Si el proponente es responsable de IVA, deberá discriminarlo en la propuesta, IVA sobre la Utilidad. El Conjunto aplicará las retenciones en la fuente que correspondan según la naturaleza jurídica del contratista (persona natural o jurídica) y el régimen tributario aplicable.
- SST (Seguridad y Salud en el Trabajo): los costos asociados al SST deben estar incluidos en el AIU o discriminados como un ítem independiente en la propuesta económica. Esto incluye: dotación de EPP, elementos de protección colectiva, líneas de vida, examen de ingreso, botiquín, capacitaciones y demás obligaciones derivadas de la Resolución 4272 de 2021. La omisión de estos costos en la propuesta no exime al contratista de cumplir las obligaciones de seguridad.

7. ACEPTACIÓN Y FIRMAS

Los interesados en participar en el presente proceso deberán manifestar su intención por escrito a la Administración del Conjunto Residencial Olmo en los términos y plazos de la convocatoria. El correo oficial del proceso es: conjuntoresidencialolmo@gmail.com

CRONOGRAMA PROCESO DE PARTICIPACIÓN

ACTIVIDAD	FECHA	HORA	LUGAR / MEDIO
Publicación y apertura de la convocatoria	Viernes 05 de junio de 2026	11:00 a.m.	Carteleras del conjunto y correo electrónico Revista P.H.
Visita técnica obligatoria	Miércoles 10 de junio de 2026	8:30 a.m. a 12:30 p.m.	Instalaciones del Conjunto Residencial Olmo – Cubiertas y zonas de acceso
Recepción de observaciones y preguntas técnicas	Hasta el viernes 12 de junio de 2026	5:00 p.m.	Correo electrónico a participantes registrados
Respuesta a observaciones y aclaraciones	Martes 16 de junio de 2026	5:00 p.m.	Correo electrónico a participantes registrados
Cierre del proceso y recepción de propuestas	Miércoles 17 de junio de 2026	Hasta las 4:00 p.m.	Entrega física en la copropiedad y envío al correo electrónico: conjuntoresidencialolmo@gmail.com »
Evaluación de propuestas	Del 18 al 19 de junio de 2026	—	Consejo de Administración
Comunicación de adjudicación	20 de junio de 2026	5:00 p.m.	Comunicación escrita y correo electrónico
Firma del contrato	Del 22 al 24 de junio de 2026	—	Oficina de Administración
Inicio estimado de obra	Del 25 al 27 de junio de 2026	8:00 a.m.	Previa aprobación de pólizas y suscripción del acta de inicio

Nota: La visita técnica es de carácter obligatorio para los interesados en participar en el proceso licitatorio. La no asistencia podrá ser considerada como causal de exclusión del proceso de evaluación.

Administrador(a)
CONJUNTO RESIDENCIAL OLMO

Documento elaborado para uso exclusivo del Conjunto Residencial Olmo — Bogotá D.C., mayo de 2026