

**CONVOCATORIA PÚBLICA A EMPRESAS Y FIRMAS ESPECIALIZADAS
INVITACIÓN PARA LA PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS TÉCNICAS Y
ECONÓMICAS PARA LA CONTRATACIÓN DE UN DIAGNÓSTICO TÉCNICO
INTEGRAL DEL ESTADO DE LA COPROPIEDAD
CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE SAN ÁNGEL
– PROPIEDAD HORIZONTAL–**

NIT: 830119946-6

Dirección: Carrera 114 No. 80 - 51

Fecha de apertura de la convocatoria: 01 de septiembre de 2026

Fecha de cierre de la convocatoria: 25 de septiembre de 2026

1. OBJETO DE LA CONVOCATORIA

El **CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE SAN ÁNGEL – PROPIEDAD HORIZONTAL**, identificado con NIT **830119946-6**, por medio de su Administrador y Representante Legal, realiza la presente **CONVOCATORIA PÚBLICA** e invita a empresas, firmas consultoras y profesionales especializados, con experiencia demostrable, a presentar propuestas técnicas y económicas para la **contratación y realización de un Diagnóstico Técnico Integral del Estado de la Copropiedad**.

El diagnóstico tendrá como finalidad evaluar las principales condiciones físicas, constructivas y de infraestructura del conjunto residencial, identificar las posibles causas de las patologías o situaciones existentes y establecer, mediante criterios técnicos, un orden de prioridades para futuras intervenciones.

La presente convocatoria busca fortalecer la toma de decisiones relacionadas con la conservación, mantenimiento y protección del patrimonio común, mediante la obtención de un concepto técnico independiente y especializado.

2. ALCANCE Y FINALIDAD DEL DIAGNÓSTICO TÉCNICO INTEGRAL

La contratación propuesta tiene como propósito realizar una evaluación integral del estado de la infraestructura y de los diferentes elementos que conforman los bienes comunes de la copropiedad.

El diagnóstico deberá permitir, entre otros aspectos:

- Identificar las causas reales de humedades y filtraciones que se presenten en la copropiedad.
- Evaluar el estado de las cubiertas.
- Analizar las condiciones de drenajes y sistemas de manejo de aguas lluvias.
- Evaluar las vías internas y el estado de los adoquines.
- Analizar los efectos que puedan derivarse de desniveles o condiciones del terreno.
- Identificar riesgos que puedan afectar la infraestructura.
- Determinar las necesidades reales de intervención.
- Priorizar las inversiones con base en criterios técnicos.
- Formular un plan de intervención por fases, de acuerdo con las necesidades identificadas.

El diagnóstico técnico deberá ser independiente y permitir a los órganos de administración de la copropiedad contar con información objetiva y profesional para la planeación de futuras inversiones.

3. JUSTIFICACIÓN

El CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE SAN ÁNGEL – PROPIEDAD HORIZONTAL requiere contar con herramientas técnicas que permitan realizar una adecuada planeación de las inversiones relacionadas con el mantenimiento, conservación y mejoramiento de sus bienes comunes.

Por esta razón, se considera importante contar con un **Diagnóstico Técnico Integral**, que permita identificar de manera objetiva el estado actual de la infraestructura y determinar cuáles son las intervenciones que requieren atención prioritaria.

La contratación del diagnóstico permitirá:

- Identificar las causas reales de las humedades y filtraciones.
- Determinar si las situaciones existentes se encuentran relacionadas con cubiertas, drenajes, aguas lluvias, fachadas, nivel freático u otros elementos de la infraestructura.
- Evaluar el estado de las vías internas y de los adoquines.
- Analizar los efectos que puedan producirse por desniveles o asentamientos del terreno, si los hay.
- Identificar riesgos actuales o futuros para la infraestructura.
- Priorizar las inversiones de acuerdo con criterios técnicos y económicos.
- Facilitar la toma de decisiones del Consejo de Administración, la Administración y la Asamblea General de Copropietarios.

Este diagnóstico busca complementar las diferentes gestiones y proyectos que se adelanten en la copropiedad, permitiendo que las decisiones relacionadas con futuras inversiones en infraestructura cuenten con un respaldo técnico especializado.

4. ALCANCE TÉCNICO DEL DIAGNÓSTICO

La empresa, firma consultora o profesional seleccionado deberá evaluar integralmente las necesidades de la copropiedad y, como mínimo, realizar el estudio y análisis técnico de los siguientes cinco (5) proyectos o áreas de intervención:

4.1. Mantenimiento general de cubiertas

Realizar una evaluación técnica del estado actual de las cubiertas de las **diecisiete (17) torres** que conforman el conjunto residencial.

Actualmente, el conjunto cuenta con cubiertas en **teja Canal 90**.

El diagnóstico deberá contemplar:

- Estado general de las cubiertas.
- Identificación de daños y deterioros.
- Posibles causas de filtraciones.
- Condiciones de impermeabilización.
- Necesidades de mantenimiento preventivo y correctivo.

- Evaluación de la necesidad de cambio parcial o total de los elementos existentes.
- Recomendaciones técnicas para una eventual intervención.

En caso de considerarse técnicamente necesario, deberá presentarse una propuesta para el **cambio total de la cubierta existente**, indicando las características técnicas y recomendaciones correspondientes. y el costo total del cambio de cubiertas.

4.2. Mantenimiento general de fachadas

Realizar la evaluación técnica del estado de las fachadas de las **diecisiete (17) torres** del conjunto residencial.

El diagnóstico deberá incluir, como mínimo:

- Evaluación del estado general de las fachadas.
- Identificación de deterioros y patologías.
- Lavado de fachadas.
- Evaluación de necesidades de emboquillado.
- Impermeabilización.
- Siliconado de la ventanería.
- Lavado de vidrios.
- Identificación de filtraciones o humedades relacionadas con fachadas.
- Recomendaciones técnicas para su mantenimiento y conservación.

La empresa deberá determinar el procedimiento técnico más adecuado para las intervenciones que sean necesarias. y el costo total del mantenimiento de las cubiertas.

4.3. Vías internas y cambio de adoquines

Realizar una evaluación técnica de las vías internas y del estado actual de los adoquines.

El estudio deberá analizar la viabilidad técnica de realizar un eventual **cambio total del adoquín existente por pavimento asfáltico**, incluyendo:

- Estado actual de las vías.
- Condiciones de los adoquines.
- Estado de la base y estructura existente.
- Posibles problemas de nivelación.
- Condiciones de drenaje.
- Recomendaciones técnicas para una eventual intervención.
- Análisis de ventajas, riesgos y costos preliminares de las alternativas.

4.4. Estudio topográfico y evaluación de posibles asentamientos

Realizar un estudio técnico y topográfico que permita evaluar las condiciones del terreno y determinar la posible existencia de desniveles, movimientos o asentamientos.

El estudio deberá contemplar las **diecisiete (17) torres** del conjunto residencial.

Como resultado, se deberá presentar:

- Levantamiento y evaluación topográfica.

- Análisis de niveles existentes.
- Identificación de posibles desniveles.
- Evaluación de posibles asentamientos.
- Conclusiones técnicas.
- Identificación de riesgos.
- Recomendaciones para futuras actuaciones.

En caso de ser necesario, el profesional deberá recomendar estudios adicionales especializados. costo de los mismos.

4.5. Sistema de recolección y manejo de aguas lluvias (ESTUDIO DE NIVEL FREATICO)

Realizar el estudio técnico de los sistemas de drenaje, recolección y manejo de aguas lluvias, así como presentar las recomendaciones correspondientes.

De manera especial deberán analizarse los siguientes sectores:

1. Sobre la vía pública de la **Carrera 114**, frente a las **Torres 1 y 2**.
2. Entre las **Torres 16 y 17**, sobre la **Carrera 114**.
3. Entre las **Torres 11 y 15**, sobre la **Calle 80**.

El estudio deberá evaluar la necesidad de implementar:

- Sistemas de captación de aguas lluvias.
- Sistemas de conducción.
- Filtros.
- Drenajes.
- Afectaciones por humedades
- Otras soluciones técnicas que permitan disminuir los riesgos de acumulación o filtración de agua.

5. PRIORIZACIÓN DE LAS INTERVENCIONES

Como parte fundamental del Diagnóstico Técnico Integral, la empresa o profesional deberá elaborar un informe en el cual se establezca el **orden de prioridad de los cinco (5) proyectos o áreas de intervención**.

La priorización deberá clasificarse del **primero (1º) al quinto (5º)**, indicando cuáles intervenciones requieren una atención más inmediata.

La clasificación deberá estar debidamente sustentada en criterios técnicos, económicos y de riesgo.

Entre los criterios que deberán ser considerados se encuentran:

- Seguridad de los residentes.
- Conservación de la infraestructura.
- Riesgos estructurales.
- Riesgos por humedades y filtraciones.
- Riesgos derivados del agua lluvia.
- Deterioro progresivo de los bienes comunes.
- Impacto operativo.
- Urgencia de intervención.
- Costos futuros de mantenimiento.

- Prevención de daños mayores.
- Impacto económico.
- Protección y valorización del patrimonio común.
- Cumplimiento de las normas técnicas aplicables.

6. PLAN DE INTERVENCIÓN POR FASES

El informe final deberá incluir una propuesta de **plan de intervención por fases**, con el fin de facilitar la planeación y programación de futuras inversiones.

El plan deberá indicar:

Fase 1 – Intervenciones prioritarias

Aquellas situaciones que requieran atención inmediata por razones de seguridad, riesgo o deterioro acelerado.

Fase 2 – Intervenciones de mediano plazo

Aquellas obras necesarias para prevenir el deterioro progresivo de la infraestructura.

Fase 3 – Intervenciones de largo plazo

Proyectos que puedan ser programados de acuerdo con la disponibilidad de recursos y la planeación financiera de la copropiedad.

7. ENTREGABLES DEL DIAGNÓSTICO

La empresa o profesional seleccionado deberá presentar un informe técnico integral que incluya como mínimo:

1. Diagnóstico general del estado de la copropiedad.
2. Evaluación técnica de cada una de las áreas estudiadas.
3. Identificación de daños, patologías, riesgos y necesidades de intervención.
4. Identificación de posibles causas de humedades y filtraciones.
5. Registro fotográfico detallado.
6. Conclusiones técnicas.
7. Recomendaciones específicas.
8. Matriz de riesgos.
9. Orden de prioridad de los cinco (5) proyectos.
10. Plan de intervención por fases.
11. Costos preliminares o rangos estimados para las intervenciones recomendadas.
12. Recomendaciones para estudios adicionales, cuando sean necesarios.
13. Cronograma general sugerido para las intervenciones.

8. REQUISITOS DE LOS PROPONENTES

Podrán participar empresas, firmas consultoras y profesionales que acrediten experiencia demostrable en actividades relacionadas con:

- Diagnósticos técnicos de edificaciones.
- Patologías constructivas.
- Mantenimiento de edificaciones.
- Cubiertas y fachadas.
- Sistemas de drenaje y aguas lluvias.

- Estudios topográficos.
- Evaluación de infraestructura.
- Obras civiles.
- Consultoría técnica.
- Proyectos similares.

9. DOCUMENTOS QUE DEBEN ANEXARSE

Los interesados deberán adjuntar, según corresponda:

Personas jurídicas

- Certificado de existencia y representación legal.
- Registro Único Tributario – RUT.
- Certificaciones de experiencia.
- Referencias comerciales.
- Hoja de vida y certificaciones del equipo profesional responsable.

Personas naturales

- Copia de la cédula de ciudadanía.
- Registro Único Tributario – RUT, cuando aplique.
- Tarjeta profesional, cuando sea requerida.
- Certificaciones de experiencia.
- Hoja de vida profesional.

En todos los casos deberán presentarse los documentos que permitan acreditar la experiencia específica en proyectos similares.

10. EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS

Las propuestas serán analizadas de manera integral.

La evaluación tendrá en cuenta principalmente:

- Experiencia demostrable.
- Experiencia específica en proyectos similares.
- Metodología propuesta.
- Calidad y perfil del equipo profesional.
- Alcance técnico de la propuesta.
- Calidad de los entregables.
- Tiempo de ejecución.
- Costos y propuesta económica.

La selección **no se realizará únicamente con base en el menor precio**, sino mediante una evaluación integral de la experiencia, capacidad técnica, metodología, equipo profesional, alcance y valor económico de las propuestas.

11. DIFUSIÓN DE LA CONVOCATORIA

La presente convocatoria podrá ser divulgada a través de diferentes medios y canales definidos por la Administración y el Consejo de Administración.

Entre otros mecanismos, podrá realizarse la publicación en:

- Medios especializados relacionados con propiedad horizontal.
- Canales de comunicación de la copropiedad.

- Correos electrónicos.
- Redes o medios de divulgación empresarial.
- Otros medios que permitan garantizar una mayor participación de empresas y profesionales especializados.

La convocatoria tiene carácter abierto y busca promover la participación de proponentes idóneos con experiencia demostrable.

12. PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS

Las propuestas técnicas y económicas podrán ser presentadas mediante las siguientes modalidades:

Correo electrónico

portalsanangel@gmail.com

Entrega física

En la portería del **CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE SAN ÁNGEL – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la **Carrera 114 No. 80 - 51**.

Las propuestas deberán ser presentadas dentro del término establecido en la presente convocatoria.

13. CRONOGRAMA DE LA CONVOCATORIA

ACTIVIDAD

FECHA

Apertura de la convocatoria **01 de septiembre de 2026**

Cierre de recepción de propuestas **25 de septiembre de 2026**

Las propuestas recibidas dentro del plazo establecido serán revisadas y evaluadas por las instancias competentes de la copropiedad.

14. PRESENTACIÓN DEL INFORME

La empresa o profesional seleccionado deberá realizar la presentación de los resultados del Diagnóstico Técnico Integral ante el **Consejo de Administración**.

De considerarse necesario, los resultados y recomendaciones podrán ser presentados igualmente ante la **Asamblea General de Copropietarios**, con el fin de facilitar la toma de decisiones relacionadas con futuras inversiones y proyectos de infraestructura.

15. CONDICIONES GENERALES

La presentación de una propuesta dentro de la presente convocatoria no genera obligación de contratación inmediata por parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE SAN ÁNGEL – PROPIEDAD HORIZONTAL**.

La copropiedad se reserva el derecho de:

- Evaluar integralmente las propuestas recibidas.
- Solicitar aclaraciones o información adicional.
- Realizar entrevistas o reuniones con los proponentes.
- Seleccionar la propuesta que considere más conveniente.
- Declarar desierta la convocatoria, si así lo considera necesario.

- No aceptar propuestas que no cumplan con los requisitos técnicos establecidos.

La decisión se adoptará teniendo en cuenta las necesidades de la copropiedad, la capacidad técnica de los proponentes y la conveniencia general para la protección y conservación del patrimonio común.

16. INFORMACIÓN DE CONTACTO

Administrador y Representante Legal:

Ronald Eduardo Montealegre

Correo electrónico: portalsanangel@gmail.com

Celular: 300 137 6558

INVITACIÓN FINAL

El **CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE SAN ÁNGEL – PROPIEDAD HORIZONTAL** invita a las empresas, firmas consultoras y profesionales especializados a participar en la presente convocatoria pública.

El propósito de este proceso es contar con un **Diagnóstico Técnico Integral, independiente y especializado**, que permita conocer con mayor precisión el estado actual de la infraestructura, identificar riesgos y necesidades reales, establecer un orden técnico de prioridades y formular un plan de intervención que facilite la adecuada planeación de las futuras inversiones de la copropiedad.

Se espera contar con propuestas técnicas de alta calidad que contribuyan a la conservación, seguridad, sostenibilidad y valorización del patrimonio común.

Cordialmente,

RONALD EDUARDO MONTEALEGRE

Administrador y Representante Legal

CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE SAN ÁNGEL – PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT: 830119946-6

Carrera 114 No. 80 - 51

Correo electrónico: portalsanangel@gmail.com

Celular: 300 137 6558

Celular: 3214413160