



Bogotá D.C., 9 de septiembre de 2026

**CONVOCATORIA PARA PRESENTACIÓN DE OFERTAS
OBRAS CIVILES – CUBIERTAS, FACHADAS Y PLAZOLETAS SOBRE
SÓTANOS DE PARQUEADEROS**

COPROPIEDAD:	Carlos Lleras Manzana C
Ciudad:	Bogotá D.C.
Fecha de convocatoria:	09 septiembre
Fecha límite de presentación de propuestas:	20 septiembre de 2026
Hora:	18:00

1. OBJETO DE LA CONVOCATORIA

La Administración de la Carlos Lleras Manzana C, por autorización del Consejo de Administración y/o de la Asamblea General de Copropietarios, se permite invitar a personas naturales o jurídicas, empresas constructoras, firmas de ingeniería y contratistas especializados a presentar propuesta técnica y económica para la ejecución de obras civiles relacionadas con:

- Intervención, reparación y/o rehabilitación de cubiertas.
- Intervención, reparación y/o mantenimiento de fachadas.
- Intervención integral de cuatro (4) plazoletas con jardines, ubicadas sobre estructuras correspondientes a sótanos de parqueaderos.
- Obras complementarias necesarias para garantizar la impermeabilización, manejo de aguas, protección de estructuras, recuperación de acabados y adecuada funcionalidad de las áreas intervenidas.

El propósito de la convocatoria es seleccionar una propuesta que garantice calidad técnica, durabilidad, seguridad, adecuada planeación, cumplimiento de las normas aplicables y eficiencia económica, procurando proteger los recursos de la copropiedad.

2. ALCANCE GENERAL DE LOS TRABAJOS

El contratista deberá realizar, como mínimo, una visita técnica integral a las áreas objeto de intervención antes de presentar su propuesta.

La propuesta deberá contemplar el diagnóstico, suministro de materiales, mano de obra, equipos, herramientas, transporte, disposición de residuos, seguridad industrial, señalización, protección de áreas comunes y demás actividades necesarias para la correcta ejecución de los trabajos.

	CONJUNTO RESIDENCIAL CARLOS LLERAS MANZANA C - PROPIEDAD HORIZONTAL	Fecha: 31/05/26
		Versión: 01
		Fecha última:

2.1. CUBIERTAS

Se requiere evaluar y presentar solución técnica para las cubiertas de la copropiedad, incluyendo, según diagnóstico:

- Inspección del estado actual de las cubiertas.
- Identificación de filtraciones, humedades, fisuras, deterioro y puntos críticos.
- Revisión de impermeabilizaciones existentes.
- Revisión de pendientes y sistemas de evacuación de aguas lluvias.
- Revisión de canales, bajantes, sumideros y puntos de desagüe.
- Reparación de fisuras y juntas.
- Retiro de materiales deteriorados cuando técnicamente sea necesario.
- Preparación de superficies.
- Impermeabilización.
- Tratamiento de encuentros, juntas, bordes, pasos de tuberías y demás puntos vulnerables.
- Pruebas de estanqueidad o pruebas técnicas que permitan verificar la efectividad de la intervención.
- Reposición de acabados afectados.
- Limpieza y disposición adecuada de residuos.

El contratista deberá indicar expresamente el sistema de impermeabilización propuesto, especificaciones técnicas, vida útil estimada, garantía y mantenimiento recomendado.

3. INTERVENCIÓN DE FACHADAS

La propuesta deberá incluir el diagnóstico del estado de las fachadas y la identificación de las intervenciones requeridas, incluyendo, cuando aplique:

- Inspección general de superficies.
- Identificación de fisuras, grietas, desprendimientos, humedades y deterioro.
- Revisión de juntas y sellamientos.
- Reparación de elementos deteriorados.
- Tratamiento de fisuras.
- Resanes.
- Impermeabilización y/o hidrofugación.
- Pintura exterior con productos apropiados para las condiciones de exposición.
- Tratamiento de zonas con humedad.
- Recuperación de elementos arquitectónicos deteriorados.
- Limpieza de superficies.
- Retiro y disposición de materiales desprendidos.

	CONJUNTO RESIDENCIAL CARLOS LLERAS MANZANA C - PROPIEDAD HORIZONTAL	Fecha: 31/05/26
		Versión: 01
		Fecha última:

- Instalación de sistemas de protección para trabajadores y residentes.
- Andamios, plataformas, equipos de elevación o sistemas de trabajo en alturas que sean necesarios.

El contratista deberá especificar claramente:

- Sistema de reparación.
- Tipo y marca de materiales propuestos.
- Rendimientos estimados.
- Número de capas o procesos.
- Garantía ofrecida.
- Vida útil estimada.
- Requerimientos de mantenimiento.

4. INTERVENCIÓN DE CUATRO (4) PLAZOLETAS CON JARDINES SOBRE SÓTANOS DE PARQUEADEROS

Esta intervención tendrá carácter prioritario dentro del diagnóstico técnico, debido a que las plazoletas y zonas ajardinadas se encuentran construidas sobre losas correspondientes a sótanos de parqueaderos.

Por lo anterior, la propuesta deberá contemplar un análisis integral que permita determinar el estado de la estructura, impermeabilización y sistemas de drenaje, evitando realizar intervenciones superficiales que puedan ocultar o agravar problemas de filtración.

El alcance deberá considerar, según diagnóstico:

- Levantamiento y revisión de cada una de las cuatro plazoletas.
- Identificación de humedades y filtraciones hacia los sótanos.
- Revisión de juntas de construcción y dilatación.
- Revisión de pendientes.
- Revisión de sumideros y sistemas de evacuación de aguas lluvias.
- Evaluación de la impermeabilización existente.
- Levantamiento parcial o total de pisos, jardines o acabados cuando técnicamente sea necesario.
- Retiro de material deteriorado.
- Protección de la estructura.
- Reparación y/o sustitución del sistema de impermeabilización.
- Instalación o recuperación de sistemas de drenaje.
- Tratamiento de encuentros entre superficies horizontales y verticales.
- Tratamiento de tuberías, sumideros, juntas y demás puntos críticos.
- Realización de pruebas de estanqueidad.
- Instalación de capas de protección de la impermeabilización.
- Recuperación de pisos y acabados.
- Recuperación de jardines.

- Suministro y colocación de tierra vegetal o sustrato técnicamente apropiado.
- Reposición de especies vegetales.
- Manejo de raíces para evitar afectaciones a la impermeabilización.
- Recuperación de zonas verdes.
- Limpieza y entrega final.

IMPORTANTE

El contratista deberá presentar una solución técnica integral, diferenciando claramente:

1. Obras sobre la estructura.
2. Impermeabilización.
3. Protección de la impermeabilización.
4. Drenajes.
5. Acabados.
6. Jardinería.

No se aceptarán propuestas que se limiten exclusivamente al cambio superficial de pisos, pintura o jardinería cuando técnicamente se determine que existen problemas de impermeabilización o drenaje.

5. DIAGNÓSTICO Y VISITA TÉCNICA OBLIGATORIA

Antes de presentar la propuesta económica, el oferente deberá realizar una visita técnica a la copropiedad.

Durante la visita deberá inspeccionar las áreas objeto de intervención y podrá solicitar la información técnica disponible en la Administración.

El oferente deberá dejar constancia de haber realizado la visita y deberá presentar con su propuesta las observaciones técnicas encontradas.

La Administración podrá establecer una fecha única para la visita técnica de los oferentes con el propósito de garantizar igualdad de condiciones entre los participantes.

6. PROPUESTA TÉCNICA

La propuesta deberá contener como mínimo:

- Diagnóstico preliminar.
- Metodología de trabajo.
- Descripción detallada de las actividades.
- Especificaciones técnicas.
- Fichas técnicas de materiales.
- Marcas propuestas.
- Procedimientos constructivos.
- Personal requerido.



CONJUNTO RESIDENCIAL CARLOS LLERAS
MANZANA C - PROPIEDAD HORIZONTAL

Fecha: 31/05/26

Versión: 01

Fecha última:

- Equipos y herramientas.
- Sistema de seguridad industrial.
- Manejo de trabajo en alturas.
- Plan de manejo de residuos.
- Cronograma de ejecución.
- Tiempo estimado de obra.
- Garantías.
- Plan de mantenimiento posterior.
- Identificación de riesgos.
- Medidas para minimizar afectaciones a residentes y usuarios.
- Forma de control de calidad.
- Pruebas técnicas que serán realizadas.

7. PROPUESTA ECONÓMICA

La propuesta económica deberá presentarse de manera discriminada por actividades, cantidades y unidades de medida, evitando presentar únicamente un valor global.

Como mínimo deberá incluir:

Ítem	Actividad	Unidad	Cantidad	Valor unitario	Valor total
1	Diagnóstico y preliminares	Global			
2	Intervención de cubiertas				
3	Impermeabilización de cubiertas				
4	Intervención de fachadas				
5	Impermeabilización de fachadas				
6	Plazoleta No. 1				
7	Plazoleta No. 2				
8	Plazoleta No. 3				
9	Plazoleta No. 4				
10	Sistema de drenajes				
11	Recuperación de jardines				
12	Pruebas de estanqueidad				
13	Manejo y disposición de residuos				
14	Otros				
Subtotal:				\$	



**CONJUNTO RESIDENCIAL CARLOS LLERAS
MANZANA C - PROPIEDAD HORIZONTAL**

Fecha: 31/05/26

Versión: 01

Fecha última:

IVA: \$ _____

Valor total: \$ _____

El oferente deberá indicar expresamente si los precios incluyen materiales, mano de obra, equipos, transporte, herramientas, seguridad industrial, administración, imprevistos, impuestos y demás costos asociados.

8. ALTERNATIVAS TÉCNICAS Y ECONÓMICAS

Cuando existan diferentes alternativas técnicamente viables, el contratista podrá presentar hasta tres alternativas, indicando para cada una:

- Sistema propuesto.
- Ventajas.
- Desventajas.
- Durabilidad estimada.
- Garantía.
- Mantenimiento requerido.
- Tiempo de ejecución.
- Costo total.

La Administración y/o el Consejo de Administración podrán solicitar aclaraciones o precisiones sobre cualquiera de las alternativas presentadas.

9. EXPERIENCIA DEL OFERENTE

El oferente deberá acreditar experiencia en proyectos relacionados con:

- Impermeabilización.
- Cubiertas.
- Fachadas.
- Recuperación de estructuras.
- Plazoletas.
- Terrazas.
- Zonas comunes construidas sobre sótanos.
- Manejo de filtraciones en parqueaderos.
- Obras civiles en propiedad horizontal.

Deberá anexar, como mínimo:

- Certificado de existencia y representación legal, cuando corresponda.
- RUT.
- Experiencia certificada.
- Referencias de clientes.
- Registro fotográfico de obras ejecutadas.
- Relación de contratos similares.
- Certificaciones de calidad, cuando aplique.

10. SEGURIDAD SOCIAL Y SEGURIDAD INDUSTRIAL

El contratista seleccionado deberá garantizar el cumplimiento de las obligaciones laborales y de seguridad social respecto de todo el personal vinculado al proyecto. Cuando se desarrollen trabajos en altura deberá acreditar el cumplimiento de las normas aplicables en materia de trabajo seguro en alturas, equipos de protección, capacitación y procedimientos de seguridad.

Será responsabilidad del contratista implementar las medidas necesarias para proteger:

- Residentes.
- Trabajadores.
- Visitantes.
- Vehículos.
- Bienes comunes.
- Bienes privados.
- Equipos e instalaciones existentes.

11. PÓLIZAS Y GARANTÍAS

El oferente deberá indicar las pólizas que está en capacidad de constituir, entre ellas, según corresponda:

- Cumplimiento.
- Responsabilidad civil extracontractual.
- Pago de salarios y prestaciones sociales.
- Estabilidad y calidad de la obra.
- Correcto manejo del anticipo, si aplica.

Las condiciones definitivas de las garantías serán establecidas en el contrato de obra.

12. CRONOGRAMA

La propuesta deberá presentar un cronograma detallado indicando:

- Fecha estimada de inicio.
- Duración total.
- Etapas de ejecución.
- Actividades simultáneas.
- Actividades críticas.
- Fechas estimadas de terminación.
- Tiempo requerido para pruebas y entrega.

El contratista deberá indicar si la obra requiere intervenir las cuatro plazoletas simultáneamente o si recomienda una ejecución por etapas.

13. MANEJO DE RESIDENTES Y ÁREAS COMUNES

Debido a que las obras se desarrollarán dentro de una copropiedad habitada, el

	CONJUNTO RESIDENCIAL CARLOS LLERAS MANZANA C - PROPIEDAD HORIZONTAL	Fecha: 31/05/26
		Versión: 01
		Fecha última:

contratista deberá presentar un plan para minimizar las afectaciones a los residentes.

Deberá contemplar, entre otros:

- Señalización.
- Cerramiento de zonas de trabajo.
- Control de acceso.
- Protección de vehículos.
- Control de polvo y residuos.
- Horarios de trabajo.
- Manejo de ruido.
- Protección de ascensores y zonas comunes.
- Limpieza diaria.
- Evacuación de escombros.
- Comunicación de actividades que generen restricciones.

14. VISITA TÉCNICA DE LOS OFERENTES

La visita técnica se realizará:

Fecha: Miércoles 16 Septiembre

Hora: 02 pm a 5 pm

Lugar de encuentro: Conjunto Carlos Lleras manzana C

La asistencia a la visita técnica será obligatoria para efectos de la presentación de la oferta.

15. PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS

Las propuestas deberán ser enviadas a:

Correo electrónico: carlosllerasmanzanac@gmail.com

copia a manzanaconsejo2026@gmail.com

Fecha límite entrega propuesta Martes 29 septiembre 2026

Hora límite: 18:00 horas

El asunto deberá indicar:

“PROPUESTA OBRAS CIVILES – CUBIERTAS, FACHADAS Y PLAZOLETAS”

Las propuestas recibidas después de la fecha y hora establecidas podrán ser consideradas extemporáneas.

16. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

La selección no se realizará exclusivamente con base en el menor precio.

Se podrán considerar los siguientes criterios:

Criterio	Porcentaje
Propuesta técnica y metodología	25%
Experiencia específica	20%

Criterio	Porcentaje
Calidad y especificaciones de materiales	15%
Garantías ofrecidas	10%
Tiempo y cronograma de ejecución	10%
Propuesta económica	20%
TOTAL	100%

La Administración y/o el órgano competente de la copropiedad podrán solicitar aclaraciones, precisiones o ajustes a las propuestas recibidas.

17. CONDICIONES GENERALES

La presentación de una propuesta no genera por sí misma obligación de contratación para la copropiedad.

La copropiedad se reserva el derecho de:

- Solicitar aclaraciones.
- Solicitar documentos adicionales.
- Realizar visitas a obras ejecutadas por los oferentes.
- Comparar alternativas técnicas.
- Negociar condiciones económicas.
- Declarar desierta la convocatoria.
- No seleccionar necesariamente la propuesta de menor valor.
- Solicitar ajustes técnicos o económicos antes de la adjudicación.

La contratación estará sujeta a las autorizaciones internas correspondientes y a la disponibilidad y aprobación de los recursos conforme al régimen de propiedad horizontal y las decisiones adoptadas por los órganos competentes de la copropiedad.

18. ENTREGA Y RECIBO DE LAS OBRAS

La obra deberá ser entregada mediante acta de recibo, previa verificación del cumplimiento del alcance contratado.

El contratista deberá entregar:

- Manual de mantenimiento.
- Fichas técnicas.
- Garantías.
- Registro fotográfico antes, durante y después de la intervención.
- Resultados de pruebas realizadas.
- Relación de materiales utilizados.
- Planos o información técnica modificada, cuando aplique.
- Certificados de disposición de residuos, cuando corresponda.
- Paz y salvos y demás documentos contractualmente establecidos.



19. INVITACIÓN

La Administración de Carlos Lleras Restrepo invita a empresas y profesionales con experiencia comprobada en este tipo de intervenciones a participar en la presente convocatoria.

La copropiedad busca seleccionar un contratista que no solamente presente una oferta económicamente competitiva, sino que garantice una solución técnica integral, sostenible y de largo plazo, especialmente teniendo en cuenta que parte de las áreas objeto de intervención se encuentran directamente relacionadas con estructuras de sótanos de parqueaderos.

Se recomienda a los oferentes realizar una evaluación detallada de las condiciones existentes antes de presentar su propuesta, con el fin de evitar presupuestos incompletos, adicionales no previstos y soluciones que no atiendan las causas reales de las patologías existentes.

20. FINANCIACION

La financiación del proyecto si aplica debe relacionarse indicando condiciones y características del interés el cual aplicaría y a cuantos meses, de no contar con financiación por favor relacionarlo en la propuesta.

En caso afirmativo de la financiación se debe aclarar a cuánto tiempo máximo permitido y el intereses, punto de equilibrio para iniciar obra y todo lo relacionado a la financiación del proyecto, si no se financia

Atentamente,

William Andrés Ortiz Ramírez

Administrador y Representante Legal

CONJUNTO RESIDENCIAL CARLOS LLERAS RESTREPO MANZANA C

C.C. 80833183

Correo electrónico: carlosllerasmanzanac@gmail.com

Teléfono: 3239263855