

CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH

PLIEGO DE CONDICIONES

OBRA DE MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN DE LAS FACHADAS DEL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH

**BOGOTÁ D.C.
SEPTIEMBRE 2026**

CONTENIDO

1. CAPITULO PRIMERO. RÉGIMEN JURÍDICO DEL PROCESO DE SELECCIÓN	4
1.1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL OBJETO DE LA CONVOCATORIA	4
1.2. RÉGIMEN JURÍDICO	4
1.3. MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	5
1.4. INFORMACIÓN SUMINISTRADA A EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH	5
1.5. RESPONSABILIDAD DEL OFERENTE	5
2. CAPITULO SEGUNDO. – INFORMACIÓN DE LA ORDEN CONTRACTUAL	6
2.1. JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO	6
2.2. DOCUMENTOS TÉCNICOS	6
2.3. PLAZO DE ENTREGA	7
2.4. ENTREGA DEL PLIEGO DE CONDICIONES	7
2.5. ACLARACIONES Y ADENDOS DE LOS PLIEGOS DE CONDICIONES	7
2.6. VISITA AL SITIO DE EJECUCIÓN DE LA OBRA	8
2.7. ALCANCE GENERAL DE LOS TRABAJOS	8
2.8. SUMINISTROS POR EL CONTRATANTE	8
2.9. EQUIPOS Y MATERIALES	9
2.10. SUMINISTROS POR EL PROPONENTE	9
2.11. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA OBRA	10
3. INTERVENTORÍA	10
3.1. TRABAJOS Y ATRIBUCIONES DE LA INTERVENTORÍA	11
3.2. INSPECCIÓN Y RECIBO DE OBRA	12
3.3. INCUMPLIMIENTO DE LAS ESPECIFICACIONES	12
3.4. CORRECCIONES DE OBRA	12
4. PREPARACIÓN Y ENTREGA DE LA PROPUESTA	13
4.1. RECOMENDACIONES GENERALES DE LOS PROPONENTES	13
4.2. PRECIOS DE LA PROPUESTA	15
4.3. CANTIDADES DE OBRA	16
4.4. DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA	16
4.5. CARÁTULA DE LA PROPUESTA	16
4.6. DOCUMENTACIÓN JURÍDICA – FINANCIERA	16

4.7.	PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS.....	17
4.8.	EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH TENDRÁ EN CUENTA LOS SIGUIENTES ASPECTOS PARA SELECCIONAR AL CONTRATISTA:	17
4.9.	SITIO DE LA OBRA	18
4.10.	PLANOS Y ESPECIFICACIONES.....	18
4.11.	MATERIALES	18
4.12.	TRANSPORTE DE MATERIALES	19
4.13.	ACCESO E INSTALACIONES DEL CONTRATISTA.	19
4.14.	PROGRAMA DE EJECUCIÓN E INVERSIONES	19
4.15.	GARANTÍA ÚNICA.....	20
4.16.	SEÑALIZACIÓN TEMPORAL	20
4.17.	SITIOS PARA LA OBRA	20
4.18.	PRECAUCIONES SANITARIAS Y DE SEGURIDAD	21
4.19.	EQUIPOS DE SEGURIDAD	24
4.20.	PREVENCIÓN DE ACCIDENTES Y MEDIDAS DE SEGURIDAD.....	25
4.21.	TRABAJO DEFECTUOSO O NO AUTORIZADO.....	26
4.22.	SUMINISTRO DE DATOS AL INTERVENTOR.....	26
4.23.	DAÑOS DE LA OBRA EJECUTADA Y A TERCEROS	26
4.24.	POSESIÓN Y USO DE LAS OBRAS ANTES DE LA ENTREGA FINAL	26
4.25.	LIMPIEZA FINAL.....	26
4.26.	CAMBIO O RETIRO DE MAQUINARIA O EQUIPO	27
4.27.	ENTREGA Y RECIBO DE LA OBRA.....	27
4.28.	PERSONAL DEL CONTRATISTA	27
4.29.	CONTROL DEL PROGRAMA DETALLADO DE TRABAJO.....	29
5.	DISPOSICIONES FINALES	30
5.1.	GENERALIDADES DE LA CONVOCATORIA	30



CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH
NIT: 900.386.762-5
LICITACIÓN PRIVADA No. 001-2026 CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN.

1. CAPITULO PRIMERO. RÉGIMEN JURÍDICO DEL PROCESO DE SELECCIÓN

1.1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL OBJETO DE LA CONVOCATORIA

Mediante el presente proceso de selección, el CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH, ubicado en la Carrera 114 A No. 77 D-20 de la ciudad de Bogotá D.C., tiene como propósito contratar la ejecución de la OBRA CIVIL PARA EL MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN DE LAS FACHADAS DE LA TOTALIDAD DE LOS VOLÚMENES QUE CONFORMAN EL CONJUNTO RESIDENCIAL.

La ejecución de las obras deberá realizarse de conformidad con el alcance, las especificaciones técnicas, las cantidades de obra y demás requerimientos establecidos en el presente pliego de condiciones, así como con las condiciones generales de contratación, la normatividad técnica aplicable y las disposiciones que regulen la correcta ejecución de los trabajos objeto del proceso.

1.2. RÉGIMEN JURÍDICO

La presente licitación privada, así como el contrato que se suscriba como resultado del proceso de selección, se regirán por las normas del derecho privado y por las demás disposiciones legales y contractuales que resulten aplicables. Con la sola presentación de la propuesta, el OFERENTE declara, bajo su responsabilidad, que cuenta con plena capacidad jurídica para contratar y que no se encuentra incurso en ninguna causal de inhabilidad, incompatibilidad, conflicto de interés o impedimento que pueda afectar la celebración y ejecución del contrato con el CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH

Podrán participar en el presente proceso de selección únicamente personas jurídicas cuyo objeto social guarde relación directa con las actividades objeto de la presente invitación y que cumplan con la totalidad de los requisitos jurídicos, técnicos, financieros y de experiencia establecidos por el conjunto.

No podrán participar aquellos proponentes que hayan incurrido en incumplimientos contractuales debidamente acreditados frente al CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH, cuando dichos antecedentes constituyan una causal de exclusión conforme a las condiciones establecidas en el presente pliego.

Cada OFERENTE podrá presentar únicamente una (1) propuesta dentro del presente proceso de selección, ya sea de manera directa o a través de cualquier modalidad de participación permitida en el pliego. La presentación simultánea de más de una propuesta por parte del mismo

OFERENTE dará lugar a la aplicación de las reglas de rechazo establecidas para el proceso.

Asimismo, deberán observarse las restricciones relacionadas con vínculos entre los participantes. En consecuencia, no podrán presentar propuestas independientes dentro de la misma licitación quienes sean cónyuges o compañeros permanentes entre sí, ni quienes se encuentren dentro del tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil respecto de otra persona que haya presentado formalmente una propuesta, cuando dicha circunstancia configure una restricción conforme a las reglas establecidas en el presente pliego.

El objeto social del OFERENTE deberá estar directamente relacionado con el objeto de la presente invitación y deberá otorgarle capacidad suficiente para celebrar y ejecutar el contrato correspondiente, considerando para tal efecto la naturaleza, alcance y totalidad de las obligaciones derivadas de la ejecución de las obras de mantenimiento e impermeabilización de las fachadas objeto del presente proceso.

1.3. MODALIDAD DE CONTRATACIÓN

Para la presente Invitación EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH celebrará un contrato de obra civil, a todo costo bajo la modalidad de precios globales fijos sin formula de reajuste.

1.4. INFORMACIÓN SUMINISTRADA A EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH

EL CONJUNTO LA ROTANA, presume que toda la Información que el OFERENTE allegue a esta contratación es veraz, y corresponde a la realidad. No obstante, la unidad residencial, podrá verificar la información suministrada por el OFERENTE.

1.5. RESPONSABILIDAD DEL OFERENTE

Los OFERENTES al elaborar su OFERTA, deberán incluir los aspectos y requerimientos necesarios para cumplir con todas y cada una de las obligaciones contractuales y asumir los riesgos inherentes a la ejecución de la Orden Contractual, así mismo deben tener en cuenta que el cálculo de los costos y gastos, cualesquiera que ellos sean, se deberán basar estrictamente en sus propios estudios y estimativos técnicos, bajo su cuenta y riesgo. De manera especial, y respecto de los aspectos técnicos, deberá tenerse en cuenta la obligatoriedad de cumplir con las condiciones mínimas establecidos en estos Pliegos de Condiciones.

Por tanto, es entendido que el análisis de la información ofrecida y obtenida de conformidad con lo establecido en este numeral y de cualquier otra información que los OFERENTES estimen necesaria para la elaboración y presentación de sus OFERTAS es responsabilidad de ellos, así como que la presentación de la OFERTA implica que éstos han realizado el estudio y análisis de dicha información.

Todas las interpretaciones equivocadas, que, con base en sus propios juicios, conclusiones, análisis, etc., obtenga el OFERENTE respecto de los términos de esta invitación, son de su exclusiva responsabilidad, por tanto, ésta no será extendida a EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH

La presentación de la oferta por parte del OFERENTE constituye evidencia que estudió completamente las especificaciones y demás documentos de los presentes términos, y recibió las aclaraciones necesarias por parte de EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL ROTANA PH, sobre inquietudes o dudas previamente examinadas, y que ha aceptado que estos Pliegos de Condiciones son los adecuados y más idóneos; que ha tenido en cuenta todo lo anterior para calcular y fijar los valores, tiempos y demás aspectos de la oferta necesarios para el correcto cumplimiento del objeto.

2. CAPITULO SEGUNDO. – INFORMACIÓN DE LA ORDEN CONTRACTUAL

2.1. JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO

Es necesaria la preservación de las fachadas dentro del contexto de impermeabilización y recuperación de la imagen de EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH como elemento arquitectónico en el plan de Restauración y mantenimiento de la infraestructura existente. Transcurridos aproximadamente siete (7) años desde el último mantenimiento e impermeabilización de las fachadas, los sistemas de protección existentes presentan desgaste y pérdida progresiva de desempeño por efecto de la radiación UV, lluvia, humedad, variaciones térmicas y contaminación ambiental. Asimismo, los sellos de poliuretano y silicona en ventanearías, juntas y encuentros están sujetos a envejecimiento y pérdida de elasticidad, adherencia y estanqueidad, condiciones que pueden verse acentuadas por los movimientos propios de la edificación y eventos sísmicos.

Por lo anterior, se requiere el mantenimiento integral de las fachadas del conjunto, mediante limpieza, recuperación de juntas, renovación de la impermeabilización y tratamiento de sellos deteriorados, con el fin de restablecer la protección frente al ingreso de agua y humedad, conservar los acabados y prolongar la vida útil de los elementos de fachada.

2.2. DOCUMENTOS TÉCNICOS

En el presente pliego de condiciones se presentan las Especificaciones Técnicas Generales, necesarias para la realización del mantenimiento e impermeabilización de la fachada de EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH La información estará disponible para consulta en la oficina de administración.

2.3. PLAZO DE ENTREGA

El oferente deberá indicar en días calendario el plazo dentro del cual se hará la entrega de los trabajos. Los tiempos se cuentan a partir de la suscripción del acta de inicio, previa presentación de las garantías y el pago del correspondiente anticipo. Se estima un total de 90 días calendario para dar término a las actividades.

2.4. ENTREGA DEL PLIEGO DE CONDICIONES

El Pliego de Condiciones podrá ser consultado directamente en las instalaciones del CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA PH, ubicado en la Carrera 114 A No. 77D-20, Bogotá D.C., o solicitado mediante correo electrónico durante el plazo establecido para el proceso. Asimismo, se realizará una visita de obra previa de carácter obligatorio, cuya asistencia deberá quedar acreditada mediante el correspondiente soporte o certificado de asistencia, de conformidad con las condiciones establecidas para la visita al sitio de ejecución de la obra.

Únicamente podrá presentar propuesta la persona natural o jurídica registrada como interesada. Cada oferente podrá presentar una (1) sola propuesta. La presentación de más de una oferta por parte de una misma persona natural o jurídica será causal de rechazo de las propuestas presentadas.

2.5. ACLARACIONES Y ADENDOS DE LOS PLIEGOS DE CONDICIONES

Quienes hayan adquirido los pliegos de condiciones, podrán en cumplimiento de los principios señalados en la normatividad vigente sobre la materia, solicitar aclaraciones y/o modificaciones a dichos pliegos de condiciones. EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH, responderá dentro del término legal y en cumplimiento del principio de economía y celeridad previsto en el artículo 209 de la Constitución política, las solicitudes de aclaración que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Hayan sido radicadas ante EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH en las fechas y horario establecido, para el efecto se haya indicado claramente el numeral de las condiciones específicas de contratación, que se presente sea aclarado y la fundamentación de la solicitud de aclaración.
- b) Indicar claramente el nombre y cédula de ciudadanía de la persona que las envía, en qué condiciones actúa frente al interesado y su dirección física, electrónica.
- c) EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH podrá aclarar o adicionar los pliegos de condiciones y especificaciones hasta un día hábil antes del cierre de la presente licitación.

En el evento en que se efectúen cambios al presente pliego de condiciones, estos serán realizados oficialmente mediante adendas escritos, los cuales pasaran a formar parte de estos.

2.6. VISITA AL SITIO DE EJECUCIÓN DE LA OBRA

La Copropiedad ha programado la visita de obra de carácter obligatorio y estará dirigida por el Consultor, en compañía de la Administración de la Copropiedad, quienes realizarán el registro de asistencia, dejarán constancia de esta.

El Proponente y/o delegado debidamente autorizado, en el momento del registro de la visita debe presentar:

- a) Copia del documento de identificación.
- b) Autorización escrita del Proponente al apoderado en la que incluya que la delegación es para asistir a la visita programada dentro de la licitación privada No. 001 de 2026, identificación de quien delega y aceptación de la persona delegada con su identificación.

Los Proponentes podrán visitar e inspeccionar las zonas de las obras para que complementen aspectos, que influyan en la ejecución de la obra y que deban proveerse tales como: investigar la disponibilidad de energía, accesos, zonas para campamentos, condiciones locales que afecten la construcción y de manera especial, las posibles formas de ejecución de los trabajos y requerimientos especiales de seguridad industrial. Será responsabilidad de los interesados, inspeccionar el sitio de las obras para conocer las condiciones locales que pueden afectar el costo y la ejecución de los trabajos. Por lo anterior, la presentación de la oferta hará implícito el conocimiento y la aceptación de todas las condiciones bajo las cuales se harán los trabajos.

2.7. ALCANCE GENERAL DE LOS TRABAJOS

Los trabajos comprenden el suministro de materiales, mano de obra, equipos, herramientas y demás recursos necesarios para la ejecución del mantenimiento e impermeabilización de fachadas, así como las actividades complementarias establecidas en el presente Pliego de Condiciones. El CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH podrá acordar con el CONTRATISTA la ejecución de obras adicionales o complementarias, tomando como referencia los precios unitarios aprobados.

Los precios unitarios ofertados serán fijos durante la ejecución del Contrato Civil de Obra y deberán contemplar todos los costos necesarios para la correcta ejecución de las actividades, sin reajustes por variaciones en materiales, mano de obra, equipos, transporte u otros componentes, salvo acuerdo expreso entre las partes.

2.8. SUMINISTROS POR EL CONTRATANTE

EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH, suministrará al CONTRATISTA, sin costo alguno, los siguientes servicios:

- a) Un área específica, ubicada dentro del lugar, para la instalación del campamento del

CONTRATISTA, quien deberá colocarle por su cuenta los cerramientos y el campamento respectivo, de acuerdo con las especificaciones solicitadas.

- b) El servicio de energía eléctrica y agua para el desarrollo de la obra.

2.9. EQUIPOS Y MATERIALES

EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH, no suministrará equipos, ni materiales al PROPONENTE para ejecución de la obra civil o acabados, por lo tanto, lo concerniente a la totalidad de esos costos deberá ser calculado y asumidos en los valores de la propuesta económica.

2.10. SUMINISTROS POR EL PROPONENTE

Como norma general, el PROPONENTE deberá suministrar todos aquellos materiales requeridos para completar el objeto del contrato de mantenimiento e impermeabilización, en consecuencia: El PROPONENTE O CONTRATISTA suministrará todas las instalaciones provisionales necesarias para realizar su trabajo, incluidas las correspondientes a conexiones especiales y/o temporales para obtener los servicios de energía eléctrica y agua, este último (agua) será suministrado por el proponente y/o contratista.

El PROPONENTE O CONTRATISTA suministrará la dirección técnica y administrativa, así como SG-SST y protocolos de bioseguridad según el caso; la mano de obra, las herramientas y los equipos requeridos para el perfecto desarrollo del objeto del contrato; los materiales fungibles. Los materiales específicamente indicados como suministros a su cargo como: Piezas de ladrillo, productos para el lavado, Impermeabilizantes, pinturas, siliconas y otros; el mortero de pega, cemento; en general todos los elementos y operaciones necesarios objeto de los pliegos. La descripción de los materiales requeridos para la presente licitación se encuentra descritos en el anexo de Especificaciones Técnicas, de donde se puede resumir los siguientes suministros:

Categoría	Materiales
Lavados y limpieza	Ladri Bright de Hidro protección, R-74 de Requim, Sika Rinse, agua limpia, thinner.
Impermeabilización	Sika Transparente 10, Siliconite 10 de Pintuco, Sika-1, SikaLátex.
Pinturas y pañetes	Cemento gris Argos, arena amarilla de pozo lavada, Acrolatex, masilla acrílica base, Silcoplast Graniplast de Pintuco, Imprimax, Sellomax, Koraza 10 Años de Pintuco, Koraza Doble Vida 10 de Pintuco, Pintulux 3 en 1 de Pintuco.

Categoría	Materiales
Sellantes	Sikasil C, Sikaflex, Sika Joint Free, Sika Cristal, SikaRod.
Aseo – agua	Agua limpia, bolsas para residuos, lonas y materiales para recolección y manejo de residuos.
Actividades preliminares	Plástico transparente, cartón corrugado, polisombra, lámina tríplex, teja metálica, cinta de peligro, conos, colombinas, avisos preventivos, barreras, balizas/postes, carpas.
Anclajes	Anillas en acero inoxidable AISI 316, tornillería en acero inoxidable AISI 304, resina epóxica para anclaje químico, sellante elastomérico y platinas de identificación en acero inoxidable.

El PROPONENTE O CONTRATISTA suministrará todos los instrumentos, materiales y mano de obra requeridos para pruebas de ensayos y control de calidad, para verificar la impermeabilización de la fachada y en general todas las actividades a ejecutar en la obra objeto de los pliegos.

El PROPONENTE O CONTRATISTA suministrará todos aquellos servicios como transporte y alimentación, que su personal pueda requerir como consecuencia de la forma en que se organicen o programen los trabajos.

El PROPONENTE O CONTRATISTA será responsable por la seguridad tanto de la obra y los materiales a su cargo, como de sus propios equipos y herramientas.

2.11. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA OBRA

- El plazo total máximo previsto por EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH para la ejecución de estas obras civiles y de acabados es de noventa **(90) días calendario**, contados a partir de la fecha del Acta de inicio de los trabajos incluidos en el Contrato Civil de Obra.
- Los trabajos deberán desarrollarse de acuerdo con el “Programa de Trabajo” con los ajustes que se convengan en definitiva entre EL CONJUNTO LA ROTANA PH y el PROPONENTE Y/O CONTRATISTA.
- Las obras se realizarán de lunes a viernes en el horario de 7 a.m. a 5:00 p.m. y los sábados de 7:00 a.m. a 1:00 p.m.

3. INTERVENTORÍA

3.1. TRABAJOS Y ATRIBUCIONES DE LA INTERVENTORÍA

EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH, ejercerá la vigilancia de los trabajos y del desarrollo del Contrato Civil de Obra por sí misma, por medio de la Interventoría y con personal de su libre nombramiento y remoción y con los elementos y equipos que considere necesarios para el cumplimiento de su labor. La Interventoría será, por lo tanto, la intermediaria entre la copropiedad y el PROPONENTE O CONTRATISTA y por su conducto se tramitarán todas las cuestiones relativas al desarrollo del Contrato Civil de Obra. Las principales atribuciones de la Interventoría serán las siguientes:

- a) Colaborar con el Proponente o Contratista para el mejor éxito de las obras.
- b) Exigir en todas sus partes el cumplimiento del Contrato Civil de Obra y las especificaciones.
- c) Revisar la obra ejecutada por el CONTRATISTA
- d) Estudiar y recomendar los cambios sustanciales que se consideren convenientes o necesarios en las especificaciones y presentarlos a la consideración del Contratante.
- a) Ordenar que se rehagan las obras que se consideren defectuosas y practicar la inspección de estas, si es el caso.
- b) Verificar el cómputo de la cantidad de obra ejecutada a satisfacción y aprobar y firmar las Actas correspondientes para efectos de pago.
- c) Aceptar o rechazar los materiales y suministros del PROPONENTE O CONTRATISTA y exigirle por medio de ensayos, la calidad de los materiales y mano de obra para que se ajusten a las especificaciones.
- d) Todas las indicaciones, modificaciones y recomendaciones de la Interventoría y todos los asuntos convenidos entre ésta y el PROPONENTE O CONTRATISTA se harán por escrito, ya sea mediante cartas o anotándolas en un "Libro de Obra" que el PROPONENTE O CONTRATISTA deberá suministrar y mantener disponible durante el transcurso de la obra, la cual al finalizar la obra deberá entregar al contratante.
- e) El PROPONENTE O CONTRATISTA tendrá la obligación de presentar semanalmente a la Interventoría un informe en medio magnético que incluya, en forma precisa, datos sobre:
1) Avance de obra, 2) Programación siguiente semana, 3) Personal y 4) Equipos disponibles del CONTRATISTA.
- f) Todas las demás atribuciones del Contratante que, en el Contrato Civil de Obra en las especificaciones, se consideren como potestativas del Interventor.
- g) Llevar un registro fotográfico de los avances de obra.
- h) Presentar un Informe mensual de avance de obra al CONTRATANTE donde se describa: Actividades ejecutadas (Registros fotográficos); Control de la programación (Actividades atrasadas); Actividades proyectadas; Valor facturado y pendiente por facturar y

Recomendaciones.

3.2. INSPECCIÓN Y RECIBO DE OBRA

El Contratante, el Interventor y los integrantes del consejo de administración tendrán derecho de inspección sobre todas las operaciones del PROPONENTE O CONTRATISTA relacionadas con la obra y para ejercerlo tendrán acceso permanente a las obras.

El PROPONENTE O CONTRATISTA deberá suministrar todas las facilidades que se requieran para que dicho acceso sea efectivo en todo tiempo.

El PROPONENTE O CONTRATISTA no deberá cubrir ni ocultar ninguna parte de las obras sin la aprobación del Interventor y deberá asegurarse de que pueda examinar o medir la obra cuando se requiera.

El PROPONENTE O CONTRATISTA deberá avisar con suficiente anticipación al Interventor cuando haya obra para examen y/o medida.

Si las especificaciones, las instrucciones del Interventor o las reglamentaciones oficiales requieren pruebas y/o aprobación especial para cualquier parte del trabajo, el PROPONENTE O CONTRATISTA notificará al Interventor la fecha en que tal prueba o inspección pueda llevarse a cabo.

Si cualquiera de los trabajos que requieren aprobación previa fuera ejecutado sin la aprobación o consentimiento del Interventor, éste podrá exigir las pruebas necesarias que garanticen el correcto funcionamiento de la obra en duda, a costa del PROPONENTE O CONTRATISTA.

3.3. INCUMPLIMIENTO DE LAS ESPECIFICACIONES

Si el PROPONENTE O CONTRATISTA no cumple algún requisito técnico, legal o administrativo de las Especificaciones u ordenado por el Interventor, éste podrá suspender la parte pertinente de la obra y además podrá ordenar la retención de cuentas al PROPONENTE O CONTRATISTA, mientras éste no haya dado cumplimiento a dichos requisitos. Las demoras por tales motivos no darán lugar a reajuste de precios ni ampliaciones de plazos, sin perjuicio de las indemnizaciones y sanciones previstas.

3.4. CORRECCIONES DE OBRA

El PROPONENTE O CONTRATISTA se obliga a corregir prontamente todos los trabajos que hayan sido rechazados por el Interventor por no estar de acuerdo con el Contrato Civil de Obra, y los ejecutará de nuevo de acuerdo con las especificaciones, sin costo alguno para la EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH. Ni el Acta de aceptación por parte del Contratante, ni el pago final del precio convenido, relevarán al PROPONENTE O CONTRATISTA de su responsabilidad por materiales o mano de obra defectuosos que se manifiesten durante un período de tres (3) años, a partir de la fecha del Acta de Aceptación del Trabajo, para lo cual

otorgará la Garantía de Calidad de la obra que estipula el Contrato Civil de Obra.

El proponente y/o CONTRATISTA corregirá, a su costa, los defectos que se presenten en dicho período y pagará cualquier daño ocasionado por los mencionados defectos. El Contratante notificará prontamente al PROPONENTE sobre los defectos que se observen en la obra.

4. PREPARACIÓN Y ENTREGA DE LA PROPUESTA

4.1. RECOMENDACIONES GENERALES DE LOS PROPONENTES

- a) Verifique que no se encuentre incurso en ninguna de las causales de inhabilidad, incompatibilidad y prohibición, legal o reglamentaria para contratar con EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH. Antes de entregar la oferta, verifique que se hayan incluido la totalidad de documentos exigidos. Revise si están debidamente firmados, actualizados, etc. y preséntelos siguiendo el orden señalado en los términos de referencia.
- b) Revise la garantía de seriedad de la oferta: la vigencia, el valor asegurado, el beneficiario, el tomador y el objeto de esta, antes de incluirla en la propuesta.
- c) La carta de presentación de la propuesta debe ser firmada por la proponente persona natural, o por el representante legal de la persona jurídica. Su nombre será verificado con el que aparece en la cédula de ciudadanía y el certificado de la Cámara de Comercio. Si usa sigla debe estar autorizada en el certificado de la Cámara de Comercio.
- d) Los proponentes tienen la obligación de enterarse en forma suficiente de las condiciones particulares de ejecución, resolver previamente las inquietudes que le surjan de estos términos de referencia.
- e) En aplicación de los principios de lealtad, economía procesal y buena fe, los proponentes deben advertir EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH, de los errores e inconsistencias que adviertan en este documento.
- f) Identifique en su propuesta tanto el original como la copia en la forma indicada en este documento.
- g) Tenga presente la fecha y hora prevista para el cierre de la presente invitación; la hora que se tendrá en cuenta es la que marque el reloj de EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH. EN NINGÚN CASO SE RECIBIRÁN PROPUESTAS FUERA DEL TIEMPO PREVISTO.
- h) Las propuestas presentadas y entregadas después de la hora establecida como límite para su presentación, conforme a la hora que aparezca en la radicación o las entregadas sin radicar, serán devueltas al oferente sin evaluar.
- i) Toda consulta deberá formularse por escrito; no se atenderán consultas personales ni telefónicas. Ningún convenio verbal con personal de la Administración, antes o después de

la firma del contrato, podrá afectar o modificar alguno de los términos y obligaciones estipulados.

- j) Con la sola presentación de su propuesta, los proponentes autorizan que EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH, a verificar toda la información que en ella suministren.

4.3 PREPARACIÓN DE LA PROPUESTA

Las siguientes instrucciones deberán tenerse en cuenta para la preparación y entrega de la propuesta:

- A. Los PROPONENTES deberán detallar, en moneda colombiana, los precios unitarios de cada uno de los ítems de pago indicados en la “Lista de actividades de obra”.
- B. Una vez calculado el precio unitario total, que resulta de multiplicar las cantidades por el precio unitario de cada ítem, se deberá incluir al final del presupuesto el precio directo total, que resulta de la suma de los precios unitarios totales. Al precio directo total deberá agregarse el valor correspondiente a los rubros de Administración, Imprevistos y Utilidades (A.I.U.). Esta discriminación es necesaria para la liquidación del Impuesto al Valor Agregado (IVA).

Este impuesto no deberá incluirse en los precios directos de la propuesta; se liquidará en cada una de las actas mensuales de obra ejecutada, de acuerdo con las normas fiscales vigentes, y será cancelado por EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH junto con el valor de las actas.

- C. EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH podrá abstenerse de considerar la propuesta si los valores consignados en la Lista de Precios no cubren la totalidad de los trabajos especificados.
- D. Si alguno de los PROPONENTES encuentra discrepancias u omisiones en las especificaciones o en cualquiera de las secciones de los pliegos, o si tiene dudas acerca de su significado, deberá obtener de EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH o de quien este designe, las aclaraciones del caso antes de presentar su propuesta.
- E. Las propuestas hechas por sociedades de hecho deberán contener los nombres de todos los socios y deberán firmarse a nombre de la sociedad por cada uno de ellos o por el representante legal de la sociedad, con expresión del título de la persona firmante.
- F. En la propuesta presentada por una sociedad legalmente constituida deberá figurar el nombre legal de la sociedad, con indicación del país y de la ciudad en donde haya sido registrada, así como la firma del gerente o de la persona legalmente autorizada para comprometer a la sociedad en el negocio.
- G. Dentro de la propuesta, el OFERENTE deberá indicar, de manera general, la metodología

de trabajo que utilizará para abarcar los ítems de la propuesta. Asimismo, expondrá de manera precisa la cantidad de personal operativo y de dirección con el que manejará la obra objeto de esta Licitación Privada.

- H. Las propuestas deberán entregarse en el sitio, la fecha y la hora indicados en la Carta de Invitación enviada en nombre de EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH. No se aceptarán propuestas que se presenten después de la hora y fecha fijadas para el cierre de la Licitación.
- I. Dado el carácter confidencial de la información suministrada a los PROPONENTES mediante estos Pliegos de Condiciones, EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH solicita expresamente a los PROPONENTES no divulgar ni reproducir los pliegos, excepto para uso interno en la preparación de la propuesta.
- J. No se permite a los OFERENTES la presentación de propuestas parciales o incompletas; estas no se tendrán en cuenta.

4.2. PRECIOS DE LA PROPUESTA

La oferta final, con sus precios unitarios, precios totales, costo directo total y A.I.U., deberá contemplar todos los costos directos e indirectos, impuestos, tasas, contribuciones y cualquier otra erogación necesaria para la ejecución del contrato, de conformidad con las especificaciones técnicas contenidas en el presente Pliego de Condiciones.

Cualquier error en la determinación del valor unitario no dará lugar a su modificación, salvo las aproximaciones que realice EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH. En consecuencia, el CONTRATISTA deberá asumir los sobrecostos que dicha situación le ocasione.

Los valores unitarios contenidos en la propuesta, así como aquellos que llegaren a pactarse durante la ejecución del contrato, no estarán sujetos a ajuste alguno. Por esta razón, el PROPONENTE deberá prever en su oferta los posibles incrementos que puedan presentarse, incluidos aquellos derivados del cambio de año durante la ejecución contractual.

Asimismo, es indispensable que, dentro del cálculo de su presupuesto, el PROPONENTE proyecte el valor final de la propuesta, teniendo en cuenta que el contrato de obra se iniciará a partir de octubre de 2026.

En el evento en que se ofrezcan descuentos y/o valores agregados, éstos podrán ser tenidos en cuenta dentro del proceso.

Los precios unitarios y totales deberán expresarse en moneda colombiana. No deberán utilizarse precios con centavos; únicamente se aceptarán valores expresados en pesos completos.

Los precios unitarios serán fijos durante el desarrollo del contrato y EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH no considerará reajuste alguno sobre estos.

Los precios consignados en el Formulario de la Propuesta por el PROPONENTE y aceptados por EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH se utilizarán para las liquidaciones mensuales de obra ejecutada.

En caso de discrepancia entre los precios unitarios y los precios totales de cada ítem de pago, prevalecerán los precios unitarios y el precio total se ajustará en concordancia. El presente proceso se desarrolla bajo la modalidad de precios globales fijos, sin fórmula de reajuste.

Los APU (Análisis de Precios Unitarios) deberán elaborarse conforme a las condiciones técnicas descritas en el Pliego de Condiciones. En los APU se deberá indicar claramente la marca, referencia y/o modelo de los elementos a suministrar; no se aceptarán valores ni descripciones globales. Los APU serán de presentación obligatoria únicamente para el oferente ganador o cuando la Copropiedad los solicite expresamente a alguno de los proponentes.

4.3. CANTIDADES DE OBRA

Queda entendido que dentro de la modalidad de la presente contratación las cantidades son las medidas y cotizadas por el proponente después de haber ejecutado la visita de obra y no se podrán aumentar, disminuir o suprimir las cantidades de obra real a ejecutar.

4.4. DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA

El oferente deberá anexar a la propuesta los siguientes documentos, los cuales deberán presentarse en original, y cualquier inconsistencia será causal para declarar no admisible la propuesta:

La Propuesta se conformará por un sobre que se presentará cerrado e identificado.

4.5. CARÁTULA DE LA PROPUESTA

CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN DE FACHADAS

PROponente: DIRECCIÓN:
TELÉFONO:
CORREO ELECTRÓNICO:
NUMERO DE FOLIOS:
FECHA:

4.6. DOCUMENTACIÓN JURÍDICA-FINANCIERA

El oferente deberá incorporar los siguientes documentos, marcado con la leyenda DOCUMENTACIÓN JURÍDICA – FINANCIERA, los cuales deberán presentarse en original,

cualquier inconsistencia será causal para declarar no admisible la propuesta. El sobre deberá llevar un índice debidamente foliado.

- a) Carta de presentación de la oferta, suscrita por la Persona natural o el Representante Legal de la empresa participante
- b) FOTOCOPIA DEL RUT, (Registro Único Tributario), especificando el régimen al que pertenece.
- c) FOTOCOPIA del certificado de cámara de comercio no mayor a 30 días.
- d) FOTOCOPIA legible de la Cedula de Ciudadanía del proponente o representante legal en el caso de personas jurídicas.
- e) Copia de la declaración de renta del año 2026.
- f) Balance y Estados Financieros con corte a 31 de diciembre de 2025, firmados por el Contador y/o Revisor Fiscal en los casos que haya lugar, allegando copia de la respectiva tarjeta profesional de quien lo prepara.
- a) Cuatro certificaciones donde se relacione la experiencia especifican de los contratos de obra que tenga como objeto contractual el mantenimiento y/o restauración y/o reparación y/o impermeabilización de fachadas de edificaciones de más de 3 torres y más de 12 pisos en fachadas de áreas de más de 8000 metros cuadrados. Se deben incluir dos (2) contratos finalizados en 2025 y dos (2) obras en ejecución. Deben incluir los valores del contrato y las fechas de inicio y terminación.

4.7. PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS

Las propuestas deben entregarse en la Oficina de la Administración en EL CONJUNTO RESIDENCIAL LA ROTANA PH, ubicada en la Carrera 114 A No. 77 D-20 en la ciudad de Bogotá D.C., por escrito a computador, en idioma español, debidamente cerrado con el número de la Licitación Privada No. 001 de 2026.

4.8. EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH TENDRÁ EN CUENTA LOS SIGUIENTES ASPECTOS PARA SELECCIONAR AL CONTRATISTA:

- Certificaciones de experiencia específica del Proponente.
- Certificación de Sika Colombia como Sika instalador y Sika aplicador.
- Tiempo de ejecución.
- Personal Directivo y Operativo.
- Propuesta económica.

Una vez que los oferentes hayan cumplido con los requisitos de verificación financieros y Jurídicos,

y sean habilitados, se tendrán como criterios de ponderación y evaluación para la selección los siguientes puntajes:

Criterio	%	Sobre 500 puntos
Experiencia específica del proponente	20 %	100
Oferta económica – Precio	30 %	150
Metodología de trabajo y tiempo de ejecución	15 %	75
Personal profesional y técnico propuesto	10 %	50
Valor agregado	10 %	50
Forma de pago	10 %	50
Garantía adicional de los trabajos	5 %	25
TOTAL	100 %	500

4.9. SITIO DE LA OBRA

Las obras objeto de la presente Licitación Privada se realizarán en EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH en la Carrera 114 A No. 77 D-20, Bogotá D.C.

4.10. PLANOS Y ESPECIFICACIONES

Se encuentran disponibles en la oficina de Administración de la EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH para consulta.

4.11. MATERIALES

Todos los materiales necesarios para la obra serán proporcionados por el Contratista y sus costos de obtención, transporte, almacenaje y manejo, estarán incluidos en los precios unitarios correspondientes; deberán ser de primera calidad y adecuados al propósito a que se les destina y estos materiales y sus fuentes deberán ser examinados por el Interventor. Los materiales para la ejecución de la obra son los descritos en el documento de Especificaciones Técnicas que hacen parte integral del presente pliego de condiciones.

El material rechazado será retirado y reemplazado por cuenta del Contratista y la obra defectuosa corregida, sin que esta cause pago extra para la EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA

ROTANA PH

El Contratista deberá efectuar por su cuenta los análisis del material, sin perjuicio de que la Interventoría realice los que estime convenientes.

4.12. TRANSPORTE DE MATERIALES

Durante la ejecución de los trabajos, la interventoría determinará previamente la colocación de los materiales sobrantes y/o desechos en los sitios previstos y serán retirados de conformidad con las normas establecidas al respecto.

En caso de no acatamiento por parte del Contratista a estas indicaciones, el contratista se responsabiliza por los daños y perjuicios que se causen a terceros.

4.13. ACCESO E INSTALACIONES DEL CONTRATISTA

El Contratista deberá asegurarse de las condiciones de acceso a las obras, con el fin de tomar las medidas que considere necesarias para la movilización de su personal y equipo.

La ocupación de espacios para las instalaciones temporales que requiera El Contratista deberá estar previamente aprobadas por la copropiedad. Su costo deberá estar cubierto por los precios unitarios del contrato y responsables por los daños que cause a terceros durante la ejecución del contrato.

4.14. PROGRAMA DE EJECUCIÓN E INVERSIONES

EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH tiene programado los trabajos, objeto de la presente licitación en un plazo de noventa (90) días calendario.

El adjudicatario deberá presentar al Interventor, un cronograma detallado de obra (Modelo Diagrama de Gantt) que incluya todas las actividades correspondientes a los trabajos, involucrando el número suficiente de frentes de trabajo, para que el programa se cumpla a cabalidad.

Igualmente deberá presentar el programa de inversiones correspondientes al cronograma de obra propuesto.

La preparación de los programas deberá tener en cuenta el plazo de ejecución, las condiciones climáticas en la zona, las características físicas de la edificación y de los accesos, la localización y el transporte de los materiales. El programa debe presentarse en forma coherente con rendimientos factibles, con el fin de que la ejecución se pueda desarrollar sin demoras y atrasos. Estas conllevarán la aplicación de las sanciones previstas en el contrato.

4.15. GARANTÍA ÚNICA

El proponente ganador deberá entregar por escrito al Contratista dentro de los cinco (05) días siguientes suscrito el contrato, la garantía única que cubra los siguientes amparos:

- a) **BUEN MANEJO DE ANTICIPO:** Por un valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor dado en calidad de anticipo, vigente por el término de duración de este incluida su liquidación y cuatro (4) meses más.
- b) **CUMPLIMIENTO:** Por un valor equivalente al treinta por ciento (30%) del valor total de contrato, vigente por el término de duración de este incluida su liquidación y cuatro (4) meses más.
- c) **CALIDAD DEL SERVICIO:** Por un valor equivalente al treinta por ciento (30%) del valor total del contrato vigente por el término de duración de este y dos años mas
- d) **SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES:** Deberá garantizar el pago de salarios y prestaciones sociales, por una cuantía del 20% del valor total del contrato vigente por el término de duración del contrato y tres años más.
- e) **RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL:** Deberá amparar la responsabilidad extracontractual que se pudiera llegar a atribuir a la copropiedad. Administración con ocasión de las actuaciones, hechos u omisiones del contratista o del subcontratista, por una cuantía del 20% del valor total del contrato vigente por el término de duración del contrato y dos meses más.

NOTA 1: Las garantías consistirán en pólizas expedidas por compañías de seguros legal mente autorizadas para funcionar en Colombia, en garantías bancarias y en general, en los demás mecanismos de cobertura del riesgo autorizados por el Decreto 0734 de 2012 TITULO 5 CAPITULO I.

4.16. SEÑALIZACIÓN TEMPORAL

Desde la suscripción del acta de inicio de la obra y hasta la entrega definitiva de las obras, el Contratista estará en la obligación de señalizar la obra y mantener el transito público y las condiciones de seguridad preventiva a los particulares y terceros, en los tramos en que éstos interfieran. El incumplimiento de esta obligación durante la ejecución del contrato causara requerimientos sucesivos por parte de la copropiedad al Contratista, cada vez que se compruebe esta omisión con el informe de Interventoría o como resultado de las diligencias ordenadas por la Urbanización, para tal efecto.

4.17. SITIOS PARA LA OBRA

El Contratista coordinara con la Interventoría el sitio que se requiera para la ubicación del material

y maquinaria que se requiera.

4.18. PRECAUCIONES SANITARIAS Y DE SEGURIDAD

El CONTRATISTA deberá cumplir durante toda la ejecución del contrato con la normativa colombiana vigente aplicable al Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST), trabajo en alturas, seguridad industrial y prevención de riesgos laborales, incluyendo las disposiciones relacionadas con el personal, equipos, herramientas, materiales y procedimientos empleados en la obra. Todos los costos asociados al cumplimiento de estas disposiciones se entenderán incluidos en la propuesta económica. Las obligaciones legales en esta materia prevalecerán sobre cualquier omisión del presente Pliego de Condiciones.

Durante la ejecución de la obra, el CONTRATISTA deberá contar con responsable de Seguridad y Salud en el Trabajo (SST) y Coordinador de Trabajo en Alturas, de acuerdo con las actividades desarrolladas y la normativa vigente. La INTERVENTORÍA y/o la parte CONTRATANTE podrán verificar en cualquier momento el cumplimiento de estas disposiciones.

El CONTRATISTA será responsable de implementar y mantener las medidas necesarias para proteger a sus trabajadores, residentes, visitantes, terceros, bienes e instalaciones de EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH Como mínimo deberá:

- Mantener a todo el personal debidamente afiliado y con pagos vigentes al Sistema de Seguridad Social Integral (EPS, ARL y pensión) y realizar los aportes parafiscales legalmente exigibles.
- Suministrar y exigir el uso permanente de los Elementos de Protección Personal (EPP) requeridos para cada actividad.
- Suministrar para trabajos en alturas arneses, eslingas, conectores, líneas de vida, cuerdas y demás equipos y sistemas de protección contra caídas debidamente certificados.
- Garantizar que los equipos, herramientas y sistemas de acceso se encuentren en condiciones adecuadas y seguras para su utilización.
- Instalar y mantener barandas, barreras, cerramientos, señalización, demarcación, aislamiento y demás elementos de protección y advertencia requeridos en los frentes de trabajo.
- Implementar sistemas que impidan o minimicen la caída de herramientas, materiales, residuos o escombros sobre zonas inferiores, circulaciones, viviendas, vehículos o áreas comunes.

- Realizar charlas diarias de seguridad y controlar el cumplimiento de los procedimientos de trabajo seguro.
- Tramitar y controlar los permisos requeridos para trabajos en alturas, trabajos en caliente y demás actividades de riesgo.
- Mantener en obra los elementos necesarios para la atención de primeros auxilios y emergencias.
- Garantizar el manejo seguro, almacenamiento, traslado y disposición de materiales, escombros y residuos de obra.
- Mantener identificado al personal autorizado mediante carné o elemento de identificación expedido por el CONTRATISTA.
- Adoptar las demás medidas de prevención, protección y control exigidas por la normativa vigente y por las condiciones particulares de la obra.
- Responder por los daños o perjuicios ocasionados a trabajadores, residentes, terceros, bienes o instalaciones como consecuencia de acciones u omisiones atribuibles al CONTRATISTA, sin perjuicio de las pólizas y garantías contractuales.

El CONTRATISTA deberá presentar a la INTERVENTORÍA y/o a la parte CONTRATANTE, según corresponda, los siguientes documentos:

- Matriz de identificación de peligros, evaluación de riesgos y determinación de controles, previo al inicio de los trabajos.
- Procedimientos y/o metodologías de trabajo seguro aplicables a las actividades contratadas.
- Relación del personal que ingresará a la Copropiedad, con sus respectivos documentos de identificación.
- Certificados y/o consultas de antecedentes judiciales y de Policía del personal propuesto, como requisito previo para su aprobación y autorización de ingreso.
- Planillas vigentes de pago al Sistema de Seguridad Social Integral y aportes parafiscales del personal vinculado a la obra.
- Certificados de formación y demás soportes exigibles para el personal que realice trabajos en alturas.
- Certificaciones, fichas, inspecciones y demás soportes de los equipos y sistemas de protección contra caídas que sean legalmente requeridos.
- Permisos de trabajo en alturas, trabajos en caliente y demás permisos aplicables a

actividades de riesgo.

- Registros de las charlas de seguridad e inspecciones realizadas durante la obra.
- Registros y planillas de control de las actividades que puedan representar riesgos para trabajadores, residentes, terceros o instalaciones.
- Reportes semanales de seguridad y actividades para revisión del Comité de Obra y/o la INTERVENTORÍA.
- Para el trámite de las actas de avance, soportes del periodo facturado que acrediten el cumplimiento de las obligaciones laborales, de seguridad social y parafiscales del CONTRATISTA.

Ningún trabajador podrá iniciar actividades dentro de la Copropiedad sin haber presentado la documentación requerida y contar con la correspondiente aprobación y autorización de ingreso.

EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH no cuenta actualmente con puntos de anclaje permanentes certificados; por lo tanto, dentro del alcance de la obra se contempla su suministro, instalación, prueba y certificación. El CONTRATISTA deberá determinar la cantidad y distribución definitiva de acuerdo con las condiciones reales de la edificación, las necesidades de ejecución y los requerimientos técnicos y de seguridad, previa verificación del soporte y aprobación de la INTERVENTORÍA y/o la parte CONTRATANTE.

Los puntos de anclaje deberán estar compuestos por anilla en acero inoxidable AISI 316, elementos de fijación en acero inoxidable AISI 304 y anclaje químico con resina epóxica compatible con el sustrato. Su instalación incluirá preparación y perforación del soporte, fijación, sellado impermeable, pruebas de resistencia, certificación individual, platina de identificación en acero inoxidable con código único y registro en plano de ubicación. Ningún punto de anclaje podrá utilizarse antes de encontrarse completamente instalado, probado, certificado e identificado.

El CONTRATISTA será responsable del suministro, instalación, inspección y correcta utilización de las líneas de vida y demás sistemas de protección contra caídas requeridos. Estos sistemas deberán ser verificados por personal competente antes de su utilización y estarán sujetos a revisión por parte de la INTERVENTORÍA.

Previo al inicio de los trabajos, el CONTRATISTA deberá realizar un inventario y registro fotográfico del estado inicial de las cubiertas, identificando daños, deterioros o condiciones preexistentes. Las zonas utilizadas para circulación, acceso o ejecución de actividades deberán protegerse mediante tableros, plataformas u otros sistemas adecuados, evitando afectaciones por el tránsito de operarios, equipos, herramientas, líneas de vida, materiales o productos utilizados durante la obra.

Cualquier daño atribuible al CONTRATISTA sobre las cubiertas, impermeabilizaciones, elementos constructivos o acabados deberá ser reparado inmediatamente y a su costo, restituyendo las condiciones originales y evitando filtraciones, humedades o afectaciones al interior de las viviendas.

4.19. EQUIPOS DE SEGURIDAD

EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH Exigirá al PROPONENTE O CONTRATISTA que durante la ejecución de los trabajos cumpla en forma estricta con las normas de seguridad de la empresa y con la dotación de elementos de seguridad a su personal en debida forma.

Como requisito para iniciar los trabajos, el personal del PROPONENTE O CONTRATISTA deberá haber recibido una inducción completa sobre asuntos de seguridad, que será impartida por funcionarios certificados.

Las normas de seguridad que se exigirán al PROPONENTE incluirán como mínimo lo siguiente:

- a) El CONTRATISTA proveerá los medios necesarios en las instalaciones provisionales y los sitios de trabajo, para garantizar en todo momento la seguridad del personal contra posibles accidentes. Le suministrará y exigirá a su personal el uso de elementos de protección como casco plástico, guantes, gafas, botas de seguridad etc.
- b) Es responsabilidad del contratista el manejo e implementación del plan y protocolos de Bioseguridad.
- c) Los trabajadores deberán utilizar ropa de trabajo adecuada y el overol o camisa deberá ser de un mismo color, con identificación del PROPONENTE O CONTRATISTA No se permitirá el uso de zapatos tenis o similares, que no garanticen protección a los pies. Siempre deberá utilizarse el casco y, cuando la naturaleza o las condiciones de trabajo lo requieran, guantes, gafas, tapa oídos y cinturón de seguridad etc.
- d) Estará estrictamente prohibido fumar dentro de la obra.
- e) Deberán mantenerse en el campamento elementos para primeros auxilios.
- f) El personal deberá asearse y cambiarse de ropa únicamente dentro del Campamento.
- g) El personal deberá circular solamente por las áreas relacionadas con su trabajo o que le hayan sido asignadas por los Supervisores.
- h) No deberán obstruirse vías, pasillos, escaleras o áreas previstas para circulación de personas, vehículos o equipos de construcción, o para acceso a extinguidores y equipos de seguridad.
- i) Los combustibles, lubricantes, pinturas, disolventes y demás materiales fácilmente inflamables, deberán almacenarse en tanques o recipientes cerrados y en lugares adecuados. En sitios cercanos y accesibles deberá contarse con extinguidores portátiles para fuegos Clase B y Multiuso (Líquidos inflamables).
- j) El contratista debe contar con un kit antiderrames con el fin de controlar posibles filtraciones de líquidos peligrosos,
- k) Materiales de construcción o sobrantes con bordes, filos agudos y puntillas, deberán ubicarse en espacios y posiciones seguros.

- l) El área de trabajo deberá quedar limpia y aseada todos los días al terminar las labores.
- m) El Interventor podrá imponer multas hasta de \$ 200.000 diarios al PROPONENTE O CONTRATISTA, por su renuencia a cumplir con las normas básicas de seguridad.
- n) Todos estos elementos deberán cumplir con las normas de seguridad industrial vigentes y seguridad para trabajos en altura vigentes. NTC – 4116 “Seguridad Industrial. Metodología para el análisis de tareas”:
- o) Resolución número 02400 de mayo 22 de 1979. “Por la cual se establecen algunas disposiciones sobre vivienda, higiene y seguridad en los establecimientos de trabajo”: Ley 361 de 1997, Ley 12 de 1987 y Resolución 14861 del Ministerio de Salud y las demás normas vigentes sobre la materia.
- p) Así mismo el Contratista deberá tener en cuenta lo dispuesto en la Ley 55 de 1993, que hace referencia a la aprobación del Convenio 170 y la recomendación 177 de 1990, sobre la seguridad en la utilización de productos químicos en el trabajo.
- q) El contratista deberá implementar lo dispuesto en el Decreto 4741 de 2005, el cual tiene por objeto prevenir la generación de residuos o desechos peli- grosos, así como regular el manejo de los residuos o desechos generados, con el fin de proteger la salud humana y el ambiente.
- r) En todo caso, la totalidad de los procedimientos a seguir en desarrollo de los trabajos de mantenimiento tanto para trabajos en altura como trabajos en piso deberán estar enmarcados en las normas de Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el trabajo.

4.20. PREVENCIÓN DE ACCIDENTES Y MEDIDAS DE SEGURIDAD

El Contratista en todo momento se acogerá a las normas del SG-SST de los códigos de edificaciones y construcción, además observara las siguientes recomendaciones, y las que fije el Interventor: los conductores eléctricos, en zonas donde puedan entrar en contacto con el personal o el equipo, estarán provistos de aislamiento eficaz.

El Contratista será responsable por todos los accidentes que pueda sufrir su personal con ocasión del desarrollo del objeto del contrato, sea su personal, el personal de la Interventoría o de visitantes autorizados o terceros. Por consiguiente, todas las indemnizaciones correspondientes serán por cuenta del Contratista.

La Interventoría podrá en cualquier momento ordenar que se suspenda las obras en general, si por parte del Contratista existe un incumplimiento sistemático de los requisitos generales de seguridad o de las instrucciones de la Interventoría a este respecto, sin que el Contratista tenga derecho a reclamos o ampliación de los plazos.

4.21. TRABAJO DEFECTUOSO O NO AUTORIZADO

Todo trabajo que incumpla las especificaciones técnicas, los requisitos contractuales o las instrucciones de la INTERVENTORÍA será considerado defectuoso y deberá ser corregido, reparado o reconstruido por el CONTRATISTA a su costo. Los trabajos rechazados o ejecutados sin autorización no serán medidos ni pagados hasta su debida corrección y aprobación, sin que ello genere derecho a compensación o reconocimiento económico adicional.

4.22. SUMINISTRO DE DATOS AL INTERVENTOR

El Contratista deberá suministrar al Interventor, cuando éste lo requiera, información completa y correcta sobre la cantidad de personal empleado en cada subdivisión del trabajo, clasificación, salario o sueldo y sus afiliaciones a los sistemas pensionales, de salud y riesgos profesionales, así como la información sobre el costo de los materiales, herramientas, equipos o instrumentos usados en el trabajo.

El Contratista tiene la obligación de establecer y ejecutar permanentemente el programa de salud ocupacional conforme a lo estipulado en las normas vigentes, es responsable de los riesgos originados en su ambiente laboral y deberá adoptar las medidas que fueren necesarias para disminuir riesgos.

4.23. DAÑOS DE LA OBRA EJECUTADA Y A TERCEROS

El Contratista será responsable de toda la obra hasta su terminación y aceptación final. Es responsable también por cualquier daño que pueda causarse a terceros, con motivo de la obra, si las causas del daño le son imputables. En este caso reparará a su costa los perjuicios, sin que implique modificaciones al plan de trabajo, ni excepción de tales responsabilidades, ni de lugar a la ampliación del plazo convenido.

4.24. POSESIÓN Y USO DE LAS OBRAS ANTES DE LA ENTREGA FINAL

Siempre que, en opinión del Interventor, la obra o parte de ella esté en condiciones de ser utilizada y los intereses de la copropiedad así lo requieran, éste puede tomar posesión y hacer uso de dicha obra o parte de ella, recibéndola mediante acta parcial. El Contratista efectuará las obras, de modo que evite o haga mínimas las interrupciones de la circulación dentro de la edificación y el tránsito en las vías internas, corredores, escaleras, vías de acceso y propiedades aledañas al proyecto.

4.25. LIMPIEZA FINAL

Al finalizar la obra El Contratista, por su cuenta, removerá sus instalaciones, escombros, materiales sin uso, formaleas y materiales similares que le pertenezcan o que hayan usado bajo su dirección, y no tendrán pago adicional al valor del contrato. De no hacerlo así hará la limpieza por su cuenta y cargará su costo al Contratista.

4.26. CAMBIO O RETIRO DE MAQUINARIA O EQUIPO

El Contratista no podrá cambiar o retirar la maquinaria ofrecida para el contrato, sin el consentimiento previo y escrito del Interventor.

4.27. ENTREGA Y RECIBO DE LA OBRA

El CONTRATISTA deberá informar con una antelación mínima de diez (10) días calendario la fecha prevista para la entrega de las obras. La INTERVENTORÍA realizará la verificación correspondiente y emitirá su aprobación o formulará las observaciones y correcciones necesarias para garantizar el recibo a satisfacción por parte de EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH

La obra no será recibida mientras existan actividades pendientes, trabajos defectuosos o reparaciones, ajustes y/o modificaciones requeridas por la INTERVENTORÍA.

El recibo definitivo de las obras se formalizará mediante Acta de Recibo Final, suscrita por el CONTRATISTA y la INTERVENTORÍA y/o la parte CONTRATANTE. Los recibos o aprobaciones parciales no constituirán aceptación definitiva de las actividades ejecutadas ni eximirán al CONTRATISTA de sus obligaciones contractuales, garantías y responsabilidades sobre la totalidad de la obra.

4.28. PERSONAL DEL CONTRATISTA

a) PERSONAL PROFESIONAL

Un (1) Director de Obra: con dedicación parcial y experiencia en obras de mantenimiento e impermeabilización de fachadas en edificaciones de trece (13) pisos de altura, ejecutadas durante los últimos cuatro (4) años.

Un (1) Residente de Obra: profesional en Ingeniería o Arquitectura, con dedicación completa, quien deberá acreditar experiencia en obras de mantenimiento e impermeabilización de fachadas en edificaciones de trece (13) pisos de altura, ejecutadas durante los últimos tres (3) años.

b) PERSONAL DE TRABAJOS EN ALTURA

Un (1) Supervisor General SST y Coordinador de Trabajo en Alturas: deberá permanecer de tiempo completo en el Conjunto y será responsable de la supervisión general de las actividades, la implementación y seguimiento del SG-SST y la coordinación de los trabajos en alturas. Deberá ser profesional, tecnólogo o técnico con formación y certificaciones vigentes aplicables al cargo, y acreditar experiencia mínima de tres (3) años en Seguridad y Salud en el Trabajo y supervisión de trabajos en alturas.

Deberá acreditar como mínimo los siguientes requisitos:

- Certificación de estudios como inspector, auditor o supervisor en SG-SST, expedida por una entidad educativa competente.
- Certificación expedida por una entidad aprobada por el SENA para impartir formación en trabajo seguro en alturas, en la que conste capacitación en trabajo en alturas de nivel avanzado para actividades de alto riesgo con desplazamiento horizontal.
- Dos (2) certificaciones que acrediten experiencia en trabajos en alturas en obras de lavado e impermeabilización de fachadas de edificaciones de trece (13) pisos de altura o más ejecutadas durante los últimos tres (3) años.

c) PERSONAL OPERATIVO

Todos los operarios que desarrollen trabajos en alturas deberán acreditar, como mínimo, los siguientes requisitos:

- Certificación expedida por una entidad aprobada por el SENA para impartir formación en trabajo seguro en alturas, en la que conste capacitación en trabajo en alturas de nivel avanzado para actividades de alto riesgo con desplazamiento horizontal.
- Experiencia en trabajos en alturas correspondientes a obras de lavado e impermeabilización de fachadas en edificaciones de trece (13) pisos de altura o más , ejecutadas durante los últimos cinco (5) años.
- Hoja de vida que soporte la formación y experiencia del personal propuesto.

4.28.1. PERMANENCIA Y REEMPLAZO DEL PERSONAL

El CONTRATISTA estará obligado a mantener, como mínimo, el personal presentado en su Propuesta y exigido en el presente documento. Adicionalmente, de acuerdo con el avance de la obra, deberá aumentar el personal cuando sea necesario para garantizar el cumplimiento de los plazos establecidos por EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH

No se reconocerán sobrecostos por el personal adicional que el CONTRATISTA deba incorporar para cumplir con el plazo de ejecución pactado.

Una vez aprobado el personal mínimo propuesto por EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH, este no podrá ser sustituido durante la ejecución del proyecto, salvo que exista una causa debidamente justificada y previamente autorizada. En caso de aprobarse el cambio, el reemplazo deberá acreditar condiciones y requisitos iguales o superiores a los exigidos para el respectivo cargo.

EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH se reserva el derecho de solicitar el retiro o reemplazo de cualquier trabajador vinculado a la ejecución del contrato. En tal caso, deberá ser sustituido por personal que cumpla condiciones iguales o superiores a las exigidas.

El incumplimiento de los requisitos establecidos para el personal será considerado incumplimiento contractual. Con el fin de garantizar el plazo establecido y cuando resulte necesario, el CONTRATISTA deberá programar la ejecución de actividades durante fines de semana y días festivos, sin costo adicional para EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH

No se reconocerán sobrecostos por el personal adicional que el CONTRATISTA deba incorporar para cumplir con el plazo de ejecución pactado.

Una vez aprobado el personal mínimo propuesto por EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH, este no podrá ser sustituido durante la ejecución del proyecto, salvo que exista una causa debidamente justificada y previamente autorizada. En caso de aprobarse el cambio, el reemplazo deberá acreditar condiciones y requisitos iguales o superiores a los exigidos para el respectivo cargo.

EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH se reserva el derecho de solicitar el retiro o reemplazo de cualquier trabajador vinculado a la ejecución del contrato. En tal caso, deberá ser sustituido por personal que cumpla condiciones iguales o superiores a las exigidas.

El incumplimiento de los requisitos establecidos para el personal será considerado incumplimiento contractual. Con el fin de garantizar el plazo establecido y cuando resulte necesario, el CONTRATISTA deberá programar la ejecución de actividades durante fines de semana y días festivos, sin costo adicional para EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH

4.29. CONTROL DEL PROGRAMA DETALLADO DE TRABAJO

El Contratista entregará una programación detallada de las actividades a ejecutar en la obra, con tiempos de ejecución, cantidad de personal y flujos de fondos de inversión. La Interventoría hará seguimiento periódico semanal a esta programación, en caso de presentarse atrasos representativos, la Interventoría deberá comunicar inmediatamente al contratista para que tome las acciones correctivas necesarias conducentes a restablecer el tiempo perdido, si el tiempo de atraso de la obra es más de 5 días, se comunicara a la oficina de Administración, para tomar las medidas pertinentes.

Durante la ejecución de la obra, el Contratista registrará en el libro de obra, el avance de esta, el cual se deberá elaborar simultáneamente con el programa de trabajo aprobado por la copropiedad con las modificaciones acordadas si las hubiere. El informe del Contratista deberá indicar el avance de los trabajos en la semana y los porcentajes totales de la obra realizada hasta la fecha, una copia será remitida a la oficina de Administración.

4.29.1. MEDIDAS DE HIGIENE Y SEGURIDAD.

El Contratista deberá observar todas las disposiciones legales sobre seguridad y tener control permanente de los factores que puedan afectar la salud o la vida de los trabajadores. El Contratista deberá exigir a sus empleados, la observancia de las prácticas de seguridad y deberá proporcionar y exigir el uso de casco, guantes y cualquier elemento de protección que se requiera. Se tendrán instalaciones y elementos para primeros auxilios en la obra y El Contratista deberá impartir a su personal instrucciones sobre estos primeros auxilios.

Todos los empleados del contratista durante la ejecución de la obra deberán tener vigente la afiliación a una EPS y ARL. En todo EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH no asumirá ningún tipo de responsabilidad por este concepto. La seguridad de las personas que ingresen a la obra estará por cuenta de El Contratista, razón por la cual deberá mantener elementos de seguridad extras que puedan ser suministrados a las personas que esporádicamente puedan visitar la obra.

5. DISPOSICIONES FINALES

La presentación de la propuesta implica que el PROPONENTE ha leído, comprendido y aceptado las condiciones establecidas en el presente Pliego de Condiciones, así como las especificaciones, requisitos y demás disposiciones que forman parte del proceso de selección.

El PROPONENTE será responsable de verificar la información necesaria para la elaboración de su propuesta y de atender las condiciones establecidas por EL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH para el desarrollo del proceso y la ejecución del objeto contractual.

Las aclaraciones, modificaciones o adiciones que se realicen al presente Pliego de Condiciones durante el proceso deberán constar por escrito y harán parte integral de este, de conformidad con las condiciones establecidas para la presente convocatoria.

Con la presentación de la propuesta, el PROPONENTE manifiesta su aceptación de las condiciones técnicas, económicas, administrativas y contractuales contenidas en el presente Pliego de Condiciones.

5.1. GENERALIDADES DE LA CONVOCATORIA

FICHA RESUMEN DE LA CONVOCATORIA LICITACIÓN PRIVADA No. 001-2026 CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA P.H.

NIT: 900.386.762-5

Ubicación: Carrera 114 A No. 77 D-20, Bogotá D.C.



OBJETO: Contratar la ejecución de la obra civil para el mantenimiento e impermeabilización de las fachadas de la totalidad de los volúmenes que conforman el Conjunto de Uso Residencial La Rotana P.H.

Actividad	Fecha
Publicación - invitación a participar	18 septiembre 2026P
Visita técnica obligatoria	24 septiembre 2026 2:00 Pm
Fecha límite para presentación de observaciones y solicitudes de aclaración	24 septiembre 2026
Respuesta a observaciones - expedición de adendas	24 septiembre 2026
Cierre y entrega de propuestas	27 De septiembre 2026 5:00 Pm
Evaluación de propuestas	29 – 30 De septiembre 2026
Entrevistas Finalistas	02 De octubre 2026
Actividades contractuales	03- 08 De octubre 2026
Inicio estimado de obra	08 De octubre 2026

MODALIDAD DE CONTRATACIÓN: Contrato de obra civil a todo costo, bajo la modalidad de precios globales fijos, sin fórmula de reajuste.

PLAZO DE EJECUCIÓN: Máximo noventa (90) días calendario, contados a partir de la suscripción del Acta de Inicio.

CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL LA ROTANA PH

Septiembre 2026, Bogotá D.C.

Licitación Privada No. 001-2026

OBRAS DE RESTAURACION, MANTENIMIENTO, CORRECTIVO Y DE IMPERMEABILIZACION DEL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL

ITEM	ACTIVIDAD	UND	V. UNITARIO
1	PRELIMINARES		
1,1	Actas de vecindad para los 142 apartamentos y zonas comunes (incluye, salón social, recepción, shut de basuras, central eléctrica, cubiertas, puntos fijos y demás áreas que se ven afectadas por las actividades), registro fotográfico antes de la intervención del conjunto con su correspondiente informe. la entrega de estas actas se deberán entregar en formato físico y digital antes del inicio de obra.	GL	
1,2	Suministro, instalación y certificación de punto de anclaje para trabajo seguro en alturas: Incluye suministro, fijación al elemento estructural, instalación, pruebas, certificación e identificación mediante placa en acero inoxidable, de acuerdo con la normatividad vigente aplicable y las especificaciones del fabricante. Nota: La ubicación, cantidad y distribución definitiva de los puntos de anclaje serán determinadas por el CONTRATISTA, previa verificación de las condiciones y capacidad del soporte, de acuerdo con las necesidades de ejecución y aprobación de la INTERVENTORÍA y/o la parte CONTRATANTE. Unidad de medida y pago: Unidad (UND) de punto de andaje completamente instalado, probado, certificado, identificado y recibido a satisfacción por la INTERVENTORÍA y/o la parte CONTRATANTE.	UNID	
1,3	Instalación provisional de tanques y suministro de agua para la ejecución del proyecto: Incluye el suministro, almacenamiento y disponibilidad permanente del agua requerida durante la ejecución de las actividades, así como la instalación provisional de tanques, trasiegos, conexiones, acometidas, mangueras y demás elementos necesarios para su adecuada distribución y utilización en obra. NOTA: Debido a las posibles regulaciones, restricciones o medidas que puedan ser adoptadas por las autoridades competentes para el manejo y uso eficiente del agua, como consecuencia de las condiciones climáticas que se presentan en el país, el OFERENTE deberá prever e incluir dentro de su propuesta el suministro e instalación provisional de tanques para almacenamiento de agua necesaria para la ejecución de la totalidad del proyecto, incluyendo trasiegos, conexiones, acometidas, mangueras y demás elementos requeridos para su almacenamiento, conducción y distribución, según las condiciones y necesidades de la obra.	GL	
1,4	Suministro, instalación y retiro de protecciones temporales para accesos peatonales e interiores de las torres 1 a 3, marquesinas, acceso vehicular, zonas de circulación, pisos, jardines, cubiertas, mobiliario, luminarias, y demás elementos susceptibles de afectación durante la obra. Incluye bandejas de protección, teja metálica, lámina triplex, plástico, cartón corrugado, polisombra, cerramientos, cinta de peligro, balizas o postes y demás elementos requeridos para la protección de peatones, bienes y áreas existentes. Incluye señalización, instalación, reubicación, mantenimiento, reposición y retiro de las protecciones, las cuales podrán ser temporales y desmontarse diariamente de acuerdo con el avance y las necesidades de la obra.	GL	
1,5	Campamento, señalización, demarcación y aislamiento temporal de obra: Suministro, instalación, mantenimiento y retiro de dos (2) campamentos temporales: uno para el personal administrativo y operativo y otro para almacenamiento y depósito de materiales, debidamente acondicionados, organizados y señalizados. Incluye carpa, polisombra, plástico, señalización y delimitación de frentes de trabajo, zonas de trasiego, almacenamiento y áreas restringidas mediante conos, colombinas, cintas de peligro, avisos preventivos, barreras y demás elementos necesarios. La señalización y los elementos de delimitación deberán mantenerse en buen estado durante toda la ejecución de la obra y ser reemplazados de manera inmediata en caso de deterioro, pérdida de visibilidad o afectación que comprometa su funcionalidad, en cumplimiento de la normativa vigente de Seguridad y Salud en el Trabajo (SST). Incluye mantenimiento, reposición, reubicación y retiro final de todos los elementos al término de la obra.	GL	
1,6	protección de ventanas: Suministro, instalación, de las protecciones necesarias para preservar la carpintería en aluminio, los cristales de ventanas, alfajías y demás elementos asociados, evitando daños, rayones, golpes, suciedad o afectaciones durante la ejecución de los trabajos. Incluye: suministro e instalación de plástico transparente o película adhesiva transparente de cobertura total (100%), debidamente fijada y ajustada a las superficies, así como su mantenimiento, reposición cuando sea necesario y retiro al finalizar las actividades, garantizando que los	m2	

2,3	Lavado de superficies de ladrillo posterior al emboquillado: Suministro y ejecución de lavado final sobre fachadas en ladrillo y volúmenes de uso comunal, posterior al proceso de emboquillado. Incluye aplicación de Ladril Bright de Hidroprotección en proporción de 60 % agua y 40 % producto, mediante cepillo de lavado suave, para remover residuos de mortero, suciedad e impurezas. Posteriormente se realizará enjuague con agua limpia mediante hidrolavadora a presión moderada, evitando afectaciones en el ladrillo y las juntas recién intervenidas. Incluye suministro de agua, producto, equipos, herramientas, sistemas de acceso, mano de obra y limpieza final.	M2	
2,4	Cambio de piezas de ladrillo (cambio de ladrillo fisurado o meteorizado) incluye rayado, retiro y remplazo de la pieza de ladrillo, esta debe ir adherida con mortero mejorado con Sika 1 y Sika Latex. Incluye, materiales, equipos, sistemas de acceso, mano de obra, limpieza y retiro de	UND	
4	IMPERMEABILIZACIÓN DE FACHADAS		
4.1	Aplicación de hidrofugo de superficies de ladrillo: Suministro y aplicación de tratamiento hidrófugo mediante Sika Transparente 10 o Siliconite 10 de Pintuco, sobre superficies previamente limpias, secas y preparadas. La aplicación se realizará en dos (2) manos cruzadas, la primera en sentido horizontal y la segunda en sentido vertical, garantizando la impregnación, saturación y cobertura uniforme del sustrato, sin escurrimientos, acumulaciones ni áreas sin tratar. Se deberán cumplir los rendimientos, tiempos entre aplicaciones, condiciones de humedad y ambientales, y demás recomendaciones establecidas en la ficha técnica del fabricante. Incluye suministro del producto, materiales, equipos, herramientas, sistemas de acceso, mano de obra especializada y demás recursos necesarios para su correcta aplicación.	M2	
5	FACHADAS CON RECUBRIMIENTO GRANIPLAST Y PAÑETES		
5.1	Resane y recuperación de secciones con revestimiento texturizado: Suministro y aplicación de revestimiento texturizado en las secciones que presenten deterioro o requieran intervención, garantizando la integración con el acabado existente. Incluye retiro controlado del material deteriorado o con pérdida de adherencia, limpieza y preparación de la superficie, aplicación de Acrolatex, masilla acrílica base y Silcoplast de Graniplast Pintuco, según corresponda; recuperación de dilataciones y contornos perimetrales, y aplicación del acabado texturizado procurando igualar textura, apariencia y características del revestimiento original.	M2	
5.2	Suministro y aplicación de pintura para exteriores sobre superficies en Graniplast y dinteles incluye bordillos del cerramiento perimetral: Aplicación de una (1) capa de Sellomax y dos (2) capas de pintura CORAZA 10 Años de Pintuco, previa limpieza y preparación de las superficies a intervenir. (tratamiento y reparación puntual de fisuras con Sika® Joint Free, preparación del sustrato y aplicación uniforme de la pintura, garantizando adecuada adherencia, cubrimiento, homogeneidad de color y acabado).	M2	
5,3	Suministro y aplicación de sistema de pintura acrílica para exteriores sobre superficies de pañete y acabados en estuco: Incluye limpieza, preparación y acondicionamiento del sustrato, retiro de material suelto y tratamiento de las superficies, garantizando condiciones adecuadas de adherencia, uniformidad y durabilidad del acabado. Comprende la aplicación de Imprimax y/o Sellomax, según las condiciones del sustrato, y posterior aplicación de dos (2) manos de Koraza® Doble Vida 10 de Pintuco, en color definido según carta de colores y previa aprobación de la INTERVENTORÍA y/o la parte CONTRATANTE. Incluye la intervención y acabado de marcos y contornos de puertas y ventanas, mediacañas perimetrales, tapas de cajas, goteros, filos, bordes y demás elementos asociados a las superficies objeto de pintura, garantizando continuidad, uniformidad y correcto acabado final.	m2	
5,4	Resane, reparación y sellado de dilataciones en superficies de Graniplast y pañete: Intervención puntual de dilataciones deterioradas, fisuradas o con pérdida de sello, en las secciones donde se requiera. Incluye retiro del material deteriorado y sello existente, apertura mecánica de la dilatación cuando sea necesaria, limpieza y preparación del sustrato, reparación y mejoramiento del mortero en bordes afectados y posterior aplicación de sellante elástico Sikaflex, garantizando adecuada adherencia, continuidad, flexibilidad y estanqueidad de la junta.	ML	
5,5	Retiro de rejillas de ventilación existentes y suministro e instalación de rejillas nuevas: Incluye desmontaje y retiro de las rejillas existentes; suministro e instalación de rejillas nuevas, previamente preparadas y pintadas con dos (2) manos de pintura Koraza® de Pintuco, color similar a la superficie, previa aprobación de la INTERVENTORÍA y/o la parte CONTRATANTE. fijación, nivelación y ajuste de cada elemento; y aplicación de Sikaflex® en el perímetro de contacto entre la rejilla y el muro, garantizando un adecuado sello, adherencia y acabado. Incluye	UND	

7	CARPINTERÍA METÁLICA		
7.1	Mantenimiento y pintura de barandas metálicas perimetrales y acceso al sotano: Incluyendo limpieza y preparación de la superficie, retiro de pintura deteriorada, óxido, suciedad y material con pérdida de adherencia mediante lijado y/o procedimiento mecánico. Incluye resanes y ajustes menores con soldadura o hueso duro donde se requiera y aplicación de dos (2) manos de Pintulux® 3 en 1 de Pintuco, aplicación con rodillo. en color definido según carta de colores. y previa aprobación de la INTERVENTORÍA y/o parte CONTRATANTE.	ML	
7.2	Mantenimiento y ajuste de flanches en juntas de unión entre torres: Incluye lavado y limpieza, ajuste de anclajes y traslajos, retiro de sellos deteriorados, aplicación de Sikaflex®-1A PLUS en anclajes que lo requieran, traslajos y encuentros flanche–muro; preparación de superficies y aplicación de dos (2) manos de Pintulux® 3 en 1 de Pintuco, en color aprobado por la CONTRATANTE y/o INTERVENTORÍA.	ML	
11	ASEO Y RETIRO DE ESCOMBRO		
11.1	Trasiego y evacuación de escombros: Incluye transporte debidamente enlonado y certificado de disposición final de los escombros.	GL	
11.2	Aseo general diario de la obra: Incluye limpieza de las áreas intervenidas, recolección y retiro de residuos y sobrantes, manteniendo los frentes de obra limpios y ordenados.	GL	
TOTAL COSTO DIRECTO			
ADMINISTRACIÓN			3,0%
IMPREVISTOS			3,0%
UTILIDAD			4,0%
IVA SOBRE LA UTILIDAD			19,0%
TOTAL COSTOS INDIRECTOS			
TOTAL PRESUPUESTO			