

PLIEGO DE CONDICIONES

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTAS PARA EL MANTENIMIENTO, REHABILITACIÓN E IMPERMEABILIZACIÓN DE FACHADAS Y CUBIERTAS

CONJUNTO RESIDENCIAL IMPERIAL RESERVADO II P.H.

Bogotá D. C.

1. OBJETO

El Conjunto Residencial Imperial Reservado II P.H. invita a empresas legalmente constituidas y contratistas especializados a participar en el proceso de selección para la ejecución de las obras de mantenimiento, rehabilitación e impermeabilización de fachadas y cubiertas de la copropiedad, conforme a las cantidades de obra, especificaciones técnicas y condiciones que establezca la Administración.

2. ALCANCE GENERAL DEL PROYECTO

El proyecto comprende las actividades requeridas para intervenir las fachadas y cubiertas de la copropiedad, de acuerdo con las necesidades identificadas y el alcance técnico que se defina para la contratación.

Los trabajos podrán incluir, según corresponda:

- Inspección y evaluación previa de las áreas objeto de intervención.
- Preparación, limpieza y reparación de superficies.
- Tratamiento de fisuras, juntas y puntos críticos de filtración.
- Reparación de pañetes, resanes y acabados deteriorados.
- Aplicación de sistemas de protección, recubrimiento y pintura para fachadas.
- Mantenimiento e impermeabilización de cubiertas, incluyendo puntos de desagüe, encuentros, juntas y demás elementos que se determinen.
- Manejo de residuos, limpieza final y entrega de las áreas intervenidas.
- Las demás actividades expresamente incluidas en las cantidades de obra y especificaciones técnicas.

El alcance definitivo, las cantidades, los materiales y los procedimientos de ejecución serán los establecidos en los documentos técnicos del proceso. Los proponentes deberán identificar expresamente cualquier actividad no incluida en su oferta.

3. REQUISITOS DE LOS PROPONENTES

Los interesados deberán acreditar:

1. Existencia legal y representación, cuando se trate de personas jurídicas.
2. Experiencia verificable en obras similares de mantenimiento, rehabilitación e impermeabilización de fachadas y cubiertas.
3. Capacidad técnica, administrativa, financiera y operativa para ejecutar el proyecto.

4. Disponibilidad de personal competente, equipos, herramientas y medios de acceso requeridos.
5. Cumplimiento de las obligaciones aplicables en materia de seguridad y salud en el trabajo, trabajo en alturas y afiliación al Sistema de Seguridad Social Integral.
6. Capacidad para suministrar materiales adecuados, fichas técnicas, garantías de fabricante y soportes de calidad, según corresponda.
7. Disposición para constituir las garantías contractuales que se establezcan en el contrato.

4. DOCUMENTACIÓN REQUERIDA

Con la propuesta, los interesados deberán presentar:

- Carta de presentación de la oferta, firmada por el representante legal o proponente.
- Certificado de existencia y representación legal vigente, cuando aplique.
- RUT actualizado.
- Copia del documento de identificación del representante legal o proponente.
- Portafolio empresarial y relación de obras similares ejecutadas.
- Certificaciones o actas que acrediten experiencia, con identificación del cliente, objeto, alcance y fecha de ejecución.
- Relación del equipo técnico y del personal previsto para el proyecto.
- Documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos aplicables de seguridad y salud en el trabajo y trabajo en alturas.
- Certificación de afiliación y pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, según corresponda.
- Estados financieros o información que permita verificar la capacidad financiera, cuando sea requerida.
- Referencias comerciales de clientes anteriores.
- Propuesta económica detallada en formato Excel.
- Propuesta técnica, metodología de ejecución y cronograma estimado.
- Relación de garantías ofrecidas para los trabajos y materiales.
- Declaración de aceptación de las condiciones del proceso y de veracidad de la información suministrada.

La Administración podrá solicitar aclaraciones o documentos adicionales necesarios para verificar la información presentada.

5. SOLICITUD DE CANTIDADES DE OBRA

Las empresas interesadas deberán solicitar las cantidades de obra y los documentos técnicos disponibles al correo electrónico:

imperialreservado2ph@gmail.com

La solicitud deberá indicar el nombre de la empresa, NIT, nombre del representante o contacto responsable, teléfono y correo electrónico.

Asunto: Solicitud de cantidades de obra – Fachadas y Cubiertas – Imperial Reservado II P.H.

Las cantidades suministradas constituirán la base para la elaboración de las ofertas económicas. Cualquier diferencia, inconsistencia o actividad adicional identificada durante la revisión deberá informarse por escrito antes de presentar la propuesta.

6. PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

Las ofertas deberán enviarse al correo electrónico de la Administración, dentro del plazo establecido, en archivos digitales legibles y debidamente identificados.

La propuesta económica deberá presentarse en Excel editable y contener, como mínimo:

- Ítem y descripción detallada de cada actividad.
- Unidad de medida y cantidad.
- Precio unitario.
- Valor parcial por actividad.
- Costos directos e indirectos, debidamente discriminados.
- Materiales, equipos, mano de obra y medios de acceso.
- Costos asociados a seguridad y salud en el trabajo.
- Impuestos aplicables.
- Valor total de la propuesta.
- Plazo de ejecución y vigencia de la oferta.

La oferta técnica deberá describir los procedimientos de intervención, los materiales y sistemas propuestos, las fichas técnicas disponibles, las medidas de protección de residentes y bienes comunes, el manejo de residuos, el cronograma y las condiciones de entrega.

Los valores deberán ser claros, verificables y consistentes con las cantidades suministradas. No se aceptarán costos indeterminados ni actividades adicionales sin descripción y valoración expresa.

7. VISITA TÉCNICA

Cuando la Administración lo determine, se programará una visita técnica para conocer las áreas de intervención y las condiciones generales del proyecto.

Los interesados deberán confirmar su asistencia y cumplir las instrucciones de ingreso y seguridad. Las observaciones que afecten el alcance, las cantidades o los costos deberán presentarse por escrito dentro del plazo que se establezca.

La visita no reemplaza la revisión de los documentos técnicos ni exonera al proponente de formular las consultas necesarias antes de presentar su oferta.

8. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

Las propuestas serán evaluadas con base en criterios objetivos y verificables, que podrán comprender:

1. Cumplimiento de los requisitos documentales y habilitantes.
2. Experiencia específica en proyectos similares.
3. Calidad y pertinencia de la solución técnica propuesta.
4. Coherencia de las cantidades, precios unitarios y valor total.

5. Calidad, durabilidad y garantías de los materiales y sistemas ofrecidos.
6. Plazo y metodología de ejecución.
7. Capacidad operativa y medidas de seguridad para los trabajos.
8. Garantías contractuales y condiciones comerciales.

El precio no será necesariamente el único factor determinante. La selección deberá considerar la relación entre costo, calidad, experiencia, seguridad, garantías y conveniencia para la copropiedad, conforme al procedimiento y las autorizaciones aplicables.

9. CONDICIONES MÍNIMAS PARA LA CONTRATACIÓN

La contratación del proponente seleccionado estará sujeta a la revisión y aprobación de los documentos correspondientes y a la suscripción de un contrato escrito que establezca, como mínimo:

- Objeto, alcance y especificaciones técnicas.
- Cantidades de obra y precios acordados.
- Valor contractual, impuestos y forma de pago.
- Plazo de ejecución y cronograma.
- Obligaciones y responsabilidades de las partes.
- Supervisión, seguimiento y recibo de las obras.
- Procedimiento para autorizar modificaciones, actividades adicionales y mayores cantidades.
- Garantías de cumplimiento, calidad y estabilidad de la obra, cuando correspondan.
- Responsabilidad civil extracontractual, cuando aplique.
- Obligaciones laborales, de seguridad social y de seguridad y salud en el trabajo.
- Medidas de protección de residentes, trabajadores, bienes privados y bienes comunes.
- Manejo de residuos, limpieza y entrega final.
- Procedimiento para atender reclamaciones, defectos y garantías posteriores a la entrega.

Ninguna actividad adicional o modificación del alcance podrá ejecutarse con cargo a la copropiedad sin autorización previa, escrita y emitida por quien tenga competencia para ello.

10. CRONOGRAMA Y RECEPCIÓN DE OFERTAS

- **Entidad convocante:** Conjunto Residencial Imperial Reservado II P.H.
- **Lugar de ejecución:** Bogotá D. C.
- **Correo de contacto y recepción:** imperialreservado2ph@gmail.com
- **Fecha límite de recepción:** 10 de noviembre de 2026.
- **Asunto del correo:** Propuesta técnica y económica – Fachadas y Cubiertas – Imperial Reservado II P.H.

La fecha de inicio, el plazo de ejecución, las fechas de visita técnica y las demás etapas del proceso se comunicarán oportunamente o se establecerán en el cronograma definitivo.

11. RESERVA DEL PROCESO

La presente invitación no constituye promesa de contratación, adjudicación ni aceptación de oferta. La Administración podrá verificar la información presentada, solicitar aclaraciones y recomendar la

propuesta que resulte más conveniente para la copropiedad, de acuerdo con los criterios establecidos y las competencias de los órganos de administración.

La eventual contratación estará condicionada al cumplimiento de los procedimientos internos, las autorizaciones requeridas y la disponibilidad presupuestal correspondiente. La copropiedad no estará obligada a seleccionar la oferta de menor precio ni a contratar por el solo hecho de recibir propuestas.

12. PRESENTACIÓN Y CONTACTO

Las empresas interesadas deberán remitir sus propuestas completas, junto con la documentación exigida, al correo electrónico indicado, dentro del plazo establecido.

Se recomienda verificar previamente que todos los archivos estén completos, actualizados y sean legibles, y que los valores de la propuesta económica coincidan con la oferta técnica presentada.

Registrarse en el siguiente formulario para visitas

Formulario para programar visita técnica

<https://forms.gle/evSYivwJbxtM3HMq8>

cierre: 10 noviembre 2026

inicio obra enero 2027

Cordialmente,

ADMINISTRACIÓN
CONJUNTO RESIDENCIAL IMPERIAL RESERVADO II P.H.
Bogotá D. C.