CONJUNTO MULTIFAMILIAR GONZALO JIMÉNEZ DE QUESADA
CONVOCATORIA PARA PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS TÉCNICAS Y ECONÓMICAS
OBRA DE AMPLIACIÓN DE PORTERÍA PRINCIPAL Y CONSTRUCCIÓN DE RAMPA DE ACCESO

Dirigida a: Empresas constructoras, contratistas, arquitectos, ingenieros civiles y profesionales especializados en obras civiles, adecuaciones locativas, accesibilidad universal y diseño arquitectónico.

1. OBJETO DE LA CONVOCATORIA

La Administración del Conjunto Multifamiliar Gonzalo Jiménez de Quesada invita a personas naturales o jurídicas con experiencia e idoneidad técnica en el desarrollo de obras civiles a presentar sus propuestas técnicas y económicas para la ejecución del proyecto de ampliación de la portería principal, construcción de rampa de acceso vehicular y peatonal y adecuación de escaleras para accesibilidad universal.

El proyecto tiene como finalidad mejorar las condiciones de funcionalidad, seguridad, accesibilidad, circulación, control de ingreso y presentación arquitectónica del conjunto, procurando que las intervenciones se desarrollen de manera integral, bajo criterios de calidad, durabilidad, cumplimiento normativo y adecuada administración de los recursos de la copropiedad.

Para tal efecto, los interesados deberán realizar una visita técnica previa que les permita conocer las condiciones actuales del inmueble, verificar las áreas de intervención, identificar posibles restricciones constructivas y formular una propuesta integral, debidamente sustentada y acorde con las necesidades del proyecto.

2. ALCANCE DE LAS OBRAS REQUERIDAS

Durante la visita técnica, los proponentes deberán revisar, evaluar y considerar, como mínimo, las siguientes actividades:

2.1. Ampliación de la portería principal

- Desmonte, retiro y traslado interno de los elementos existentes que deban intervenirse, incluyendo mostrador, casilleros, torniquetes, puertas y armarios.
- Evaluación y ampliación del área física de la portería principal, de acuerdo con las condiciones estructurales, arquitectónicas y operativas existentes.
- Construcción de muros, divisiones y demás elementos necesarios para la adecuación del espacio.
- Adecuación de las instalaciones eléctricas, incluyendo puntos, canalizaciones, iluminación y demás componentes requeridos, conforme a la normatividad aplicable.
- Ejecución de acabados, resanes, enchapes si se requieren, estuco y pintura, garantizando uniformidad y calidad en la terminación.
- Reinstalación de armarios, casilleros y demás elementos que puedan ser reutilizados, procurando su conservación, correcta fijación y funcionalidad.

- Verificación de la distribución interna, circulación del personal de vigilancia, visibilidad de los accesos y condiciones de operación del puesto de control.
- Retiro y disposición adecuada de escombros y materiales sobrantes generados durante la ejecución.

2.2. Diseño y construcción de la rampa de acceso

- Elaboración de una propuesta de diseño arquitectónico y técnico para la rampa de ingreso al conjunto, considerando las condiciones topográficas, los niveles existentes y las necesidades de circulación.
- Levantamiento de medidas y verificación de las condiciones actuales del acceso, incluyendo pendientes, anchos, desniveles, radios de giro y zonas de circulación.
- Elaboración de los planos arquitectónicos, constructivos y de detalle necesarios para la ejecución de la obra.
- Construcción de la rampa de acceso, contemplando las obras preliminares, preparación del terreno, cimentación cuando corresponda, estructura, acabados y demás actividades necesarias.
- Adecuación de las escaleras internas para facilitar el acceso de personas usuarias de silla de ruedas y de personas con movilidad reducida, mediante una solución técnicamente viable y conforme a la normativa aplicable.
- Diseño, suministro e instalación de barandas, pasamanos y elementos de protección requeridos para garantizar la seguridad de los usuarios.
- Diseño e implementación de soluciones para el manejo de aguas lluvias, pendientes, rejillas, canales y desagües, evitando empozamientos, filtraciones y afectaciones a las áreas comunes.
- Evaluación y ejecución de la eliminación del separador de carriles vehiculares, previa verificación de su viabilidad técnica, estructural, operativa y normativa.
- Diseño y construcción de un jardín exterior que armonice con la nueva configuración del acceso, considerando especies apropiadas, drenaje, mantenimiento y estética.
- Modificación y mejoramiento de la fachada exterior, incluyendo la actualización del nombre del conjunto y la instalación del logotipo institucional con iluminación.
- Adecuación de las superficies intervenidas, garantizando estabilidad, resistencia, acabados antideslizantes donde corresponda y condiciones seguras de tránsito.
- Limpieza final, retiro de escombros y entrega de las áreas intervenidas en condiciones adecuadas de uso.

Nota técnica: Las actividades anteriores constituyen el alcance mínimo que deberá evaluarse en la visita. El proponente deberá identificar las actividades complementarias que resulten necesarias para la correcta ejecución y terminación del proyecto, especificándolas en su propuesta y evitando omisiones que puedan generar costos adicionales no previstos.

3. REQUISITOS TÉCNICOS Y NORMATIVOS

La propuesta deberá contemplar el cumplimiento de las disposiciones legales, técnicas y de seguridad que resulten aplicables al proyecto, particularmente en materia de:

- Accesibilidad universal y eliminación de barreras físicas, considerando la Ley 361 de 1997, la Ley 1618 de 2013, el Decreto 1538 de 2005 en lo que resulte aplicable y las normas técnicas colombianas vigentes relacionadas con rampas y circulación accesible.
- Requisitos de diseño y construcción sismorresistente establecidos en la NSR-10 y sus modificaciones, cuando las características de la intervención así lo exijan.
- Instalaciones eléctricas seguras y cumplimiento del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE), en su versión vigente y según el alcance de las instalaciones intervenidas.
- Normas de seguridad y salud en el trabajo aplicables a las actividades de construcción, incluyendo la gestión de riesgos, elementos de protección personal, señalización y control de las áreas de trabajo.
- Disposiciones urbanísticas, licencias, autorizaciones y demás requisitos que correspondan a la naturaleza y alcance de las obras.

El proponente deberá verificar cuáles disposiciones, permisos, licencias y autorizaciones son exigibles para el proyecto específico y señalar expresamente en su oferta cuáles gestiones están incluidas en el valor propuesto.

Para la rampa, será indispensable justificar técnicamente las pendientes, dimensiones, descansos, superficies, pasamanos, protecciones y condiciones de circulación previstas, de acuerdo con la normativa aplicable y las características reales del acceso. La solución deberá garantizar la accesibilidad para personas con movilidad reducida sin comprometer la seguridad peatonal, vehicular ni la operación de la portería.

Cuando la configuración existente no permita una solución convencional, el proponente deberá explicar las alternativas técnicamente viables y sus implicaciones, sin asumir que una intervención cumple la normativa únicamente por incorporar una rampa.

4. DOCUMENTACIÓN QUE DEBERÁ CONTENER LA PROPUESTA

Con el propósito de garantizar una evaluación objetiva, transparente y técnicamente sustentada, las ofertas deberán presentarse con los siguientes componentes:

3.1. Documentación administrativa y legal

- Carta de presentación de la propuesta, suscrita por el proponente o su representante legal.
- Identificación del proponente: nombre o razón social, NIT o documento de identificación, domicilio, teléfono y correo electrónico.
- Certificado de existencia y representación legal, cuando se trate de una persona jurídica, con vigencia y condiciones de expedición apropiadas para el proceso.
- RUT, cuando corresponda.
- Identificación del representante legal o de la persona responsable de la oferta.

- Acreditación de matrícula profesional y habilitación de los profesionales responsables, cuando resulte exigible.
- Declaración de que cuenta con capacidad técnica, administrativa y operativa para ejecutar el proyecto.

4.2. Propuesta técnica

Deberá incluir:

- Descripción detallada de la solución propuesta para la ampliación de la portería y la construcción de la rampa.
- Diagnóstico de las condiciones observadas durante la visita técnica.
- Planos, esquemas, diseños preliminares y detalles constructivos disponibles para sustentar la solución ofrecida.
- Memorias de cálculo y diseños estructurales, cuando sean necesarios, suscritos por los profesionales competentes.
- Especificaciones de materiales, marcas o calidades de referencia, sistemas constructivos y acabados.
- Descripción de las actividades, procedimientos y metodología de ejecución.
- Cronograma de obra, indicando duración estimada, etapas, actividades críticas y fecha proyectada de inicio.
- Identificación de riesgos técnicos y constructivos, interferencias con redes existentes y medidas de mitigación.
- Plan de manejo de escombros, residuos, polvo, ruido y demás afectaciones que puedan presentarse durante la ejecución.
- Medidas para mantener la seguridad de residentes, visitantes, trabajadores y personal de vigilancia durante la obra.
- Estrategia para garantizar, en la medida técnicamente posible, la continuidad del control de acceso y la operación de la portería.
- Identificación de permisos, licencias, autorizaciones y trámites requeridos, con indicación de los responsables de su gestión.
- Relación de actividades incluidas, exclusiones, supuestos técnicos y posibles actividades adicionales sujetas a aprobación.

4.3. Presupuesto y propuesta económica

La oferta económica deberá presentarse de forma clara, desglosada y verificable, incluyendo:

- Presupuesto detallado por capítulos y actividades.
- Análisis de precios unitarios (APU), cuando corresponda, con cantidades, unidades de medida, materiales, mano de obra, equipos y demás componentes del costo.
- Cantidades de obra estimadas y precios unitarios.
- Costos de transporte, cargue, descargue, retiro de escombros y disposición de residuos.
- Costos de diseños, planos, cálculos, dirección técnica y demás servicios profesionales,

indicando cuáles están incluidos.

- Costos de materiales, equipos, herramientas, señalización, protección y seguridad industrial.
- Administración, imprevistos y utilidad, cuando correspondan, debidamente identificados.
- Impuestos, retenciones y demás conceptos tributarios aplicables.
- Valor total de la propuesta, expresado en números y letras.
- Forma de pago propuesta, indicando anticipos, pagos parciales, hitos de avance y saldo contra entrega, si aplica.
- Vigencia de la oferta y condiciones para la actualización de precios, si corresponde.
- Identificación expresa de actividades no incluidas o sujetas a cotización adicional.

El presupuesto deberá permitir comparar las ofertas bajo una misma base de alcance. No se considerarán suficientemente sustentadas las propuestas que presenten únicamente un valor global sin discriminar las actividades y los costos principales.

4.4. Experiencia y capacidad operativa.

El proponente deberá aportar:

- Relación de obras similares ejecutadas, preferiblemente en propiedad horizontal, adecuaciones de porterías, accesos, rampas o intervenciones de fachadas.
- Certificaciones, actas de recibo, contratos u otros soportes que permitan verificar la experiencia declarada.
- Portafolio fotográfico de proyectos ejecutados, cuando esté disponible.
- Relación del equipo de trabajo previsto, incluyendo responsable técnico y profesionales que intervendrán.
- Información sobre disponibilidad de personal, equipos y recursos para cumplir el cronograma.
- Referencias comerciales o de clientes anteriores, cuando se disponga de ellas.

4.5. Garantías, calidad y entrega

La propuesta deberá indicar:

- Garantías ofrecidas para la obra ejecutada, los acabados, las instalaciones y los elementos suministrados, según corresponda.
- Procedimiento para atender defectos, fallas o novedades identificadas durante la ejecución o en el periodo de garantía.
- Medidas de control de calidad y verificación de materiales.
- Compromiso de entrega de planos finales o planos récord, cuando sean aplicables.
- Entrega de fichas técnicas, manuales, certificados y demás documentos correspondientes a los equipos y materiales instalados.
- Procedimiento para la entrega formal de la obra, incluyendo inspección, lista de pendientes y acta de recibo.

La Administración podrá solicitar aclaraciones, soportes adicionales o precisiones sobre los

componentes técnicos y económicos de las propuestas recibidas.

5. VISITA TÉCNICA OBLIGATORIA PARA LA FORMULACIÓN DE LA PROPUESTA

Con el propósito de que las ofertas respondan a las condiciones reales de la copropiedad, los interesados deberán realizar una visita técnica previa al lugar de ejecución.

Durante esta visita se deberá:

1. Verificar las dimensiones, niveles, condiciones físicas y características de las áreas de portería, ingreso vehicular, escaleras, fachada y zonas exteriores.
2. Revisar la viabilidad constructiva de la ampliación de la portería y la redistribución de los elementos existentes.
3. Evaluar las condiciones para el desmonte y posterior reinstalación del mostrador, casilleros, torniquetes, puertas y armarios.
4. Identificar las instalaciones eléctricas, redes, drenajes, interferencias y demás condiciones que puedan afectar el desarrollo de la obra.
5. Evaluar alternativas de diseño para la rampa, considerando la accesibilidad universal, las pendientes, los desniveles, la circulación y la seguridad.
6. Revisar la adecuación de las escaleras internas, la construcción de barandas y la solución de acceso para personas usuarias de silla de ruedas.
7. Verificar las condiciones de manejo de aguas lluvias y desagües para prevenir inundaciones y empozamientos.
8. Analizar la viabilidad de eliminar el separador de carriles vehiculares y determinar las implicaciones que esta intervención pueda tener.
9. Evaluar el diseño del jardín exterior y la modificación de la fachada, incluyendo el nombre del conjunto, el logotipo institucional y su iluminación.
10. Identificar las actividades preliminares, las medidas de protección de las zonas comunes y las acciones necesarias para reducir las afectaciones a residentes y visitantes.

Los proponentes deberán incorporar en su oferta las observaciones obtenidas durante la visita y las recomendaciones técnicas que consideren pertinentes.

Horarios disponibles para la visita técnica:

- **Días:** lunes a viernes.
- **Horario:** 10:00 a. m. a 4:00 p. m.
- **Correo para solicitar y agendar la visita:** cmgjdeq@gmail.com

La solicitud deberá indicar el nombre de la empresa o proponente, nombre de la persona que asistirá, número de contacto y disponibilidad de fecha y hora.

5. CONDICIONES DE EJECUCIÓN Y RESPONSABILIDADES DEL CONTRATISTA

El proponente seleccionado deberá comprometerse a:

- Ejecutar las obras conforme a los diseños aprobados, las especificaciones técnicas, el

presupuesto aceptado y el cronograma acordado.

- Designar un responsable técnico de la obra y garantizar la participación de personal competente para cada actividad.
- No realizar modificaciones al alcance, diseños, materiales o cantidades aprobadas sin autorización previa y escrita de la Administración.
- Proteger las áreas comunes, bienes de la copropiedad, instalaciones existentes y elementos que deban conservarse.
- Implementar las medidas de seguridad y señalización necesarias para prevenir accidentes y controlar el acceso a las zonas intervenidas.
- Coordinar los trabajos con la Administración y el personal de vigilancia, evitando interferencias innecesarias con la operación del conjunto.
- Mantener las áreas de trabajo organizadas y retirar oportunamente los escombros y residuos.
- Responder por los daños atribuibles a la ejecución de la obra, conforme a las responsabilidades contractuales y legales aplicables.
- Entregar la obra terminada, limpia y funcional, con los documentos técnicos y las garantías acordadas.
- Informar oportunamente sobre cualquier condición imprevista que pueda afectar el costo, la calidad, el plazo o la seguridad del proyecto.

Cualquier actividad adicional que implique un mayor valor deberá ser previamente justificada, cotizada y aprobada por escrito por la Administración, de acuerdo con las condiciones contractuales que se establezcan.

6. CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS

La Administración evaluará las propuestas con base en criterios que permitan determinar la conveniencia técnica, económica y operativa de cada alternativa, considerando, entre otros:

- **Cumplimiento técnico:** coherencia de la solución propuesta con el alcance de la obra y las condiciones identificadas durante la visita.
- **Cumplimiento normativo:** acreditación de la viabilidad y el cumplimiento de los requisitos aplicables, especialmente en materia de accesibilidad, seguridad e instalaciones.
- **Calidad de los diseños:** claridad y suficiencia de los planos, especificaciones, memorias y detalles constructivos requeridos.
- **Experiencia acreditada:** ejecución demostrable de proyectos similares.
- **Oferta económica:** razonabilidad de los precios, claridad del presupuesto y correspondencia entre el valor ofertado y las actividades incluidas.
- **Plazo de ejecución:** viabilidad del cronograma y capacidad para cumplir los tiempos ofrecidos.
- **Garantías y calidad:** alcance de las garantías y mecanismos de control de calidad.
- **Seguridad y operación:** medidas para proteger a residentes, visitantes, trabajadores y bienes de la copropiedad durante la obra.

La Administración podrá solicitar aclaraciones o ajustes a las ofertas cuando lo considere necesario para su evaluación. La presentación de una propuesta no implica obligación de contratación ni aceptación automática de la oferta de menor valor.

7. PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS

Las propuestas técnicas y económicas deberán remitirse a los correos electrónicos: **cmgjdeq@gmail.com** y **consejodeadministracioncmgjq@gmail.com** a mas tarde el 20 de noviembre del 2026.
El asunto del correo deberá indicar: **"PROPUESTA OBRA AMPLIACIÓN DE PORTERÍA Y CONSTRUCCIÓN DE RAMPA – CM GONZALO JIMÉNEZ DE QUESADA".**

Se recomienda presentar toda la documentación en formato digital, debidamente organizada e identificada, para facilitar su revisión y comparación.

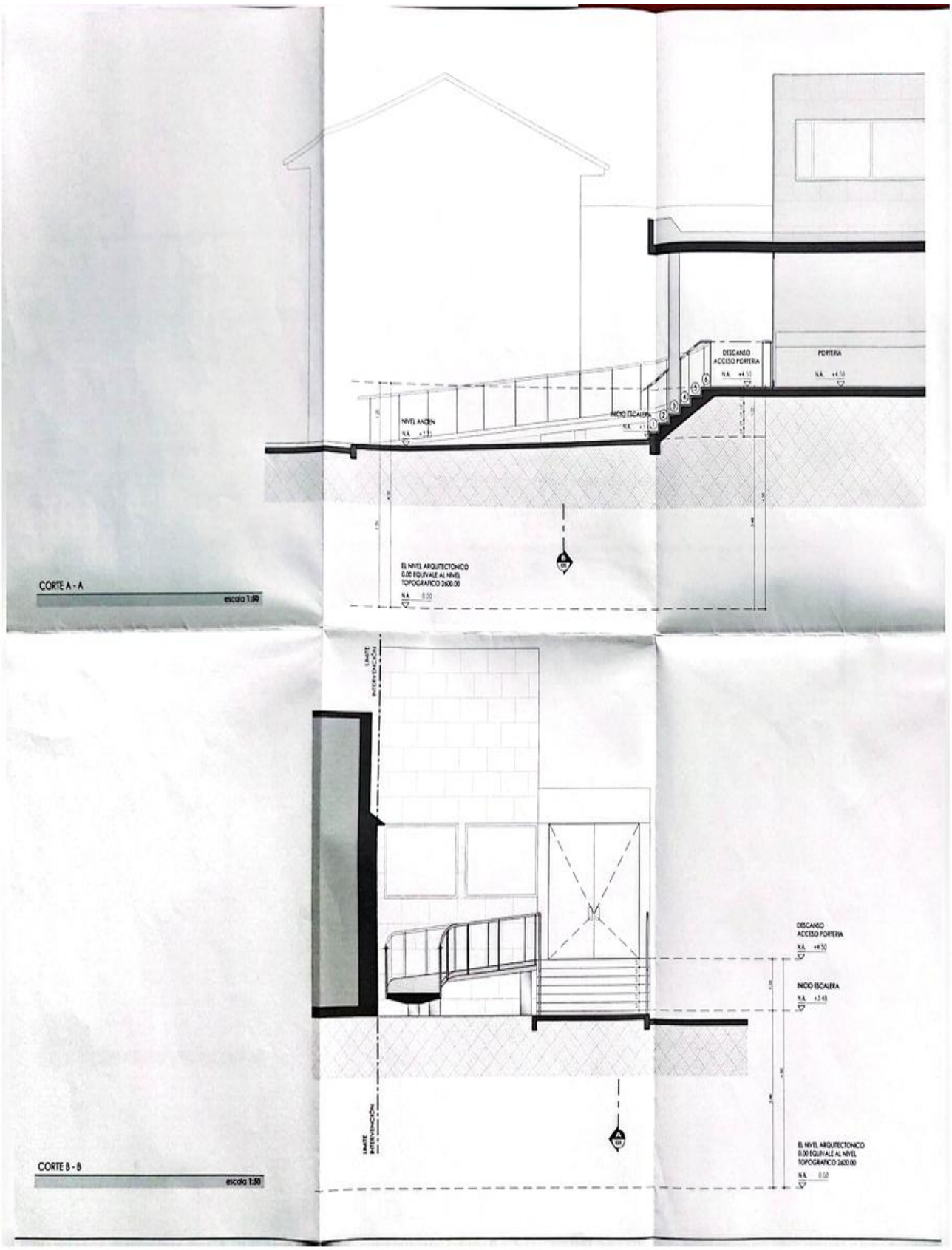
8. DISPOSICIONES FINALES

La Administración del Conjunto Multifamiliar Gonzalo Jiménez de Quesada busca seleccionar una propuesta integral que garantice calidad constructiva, seguridad, accesibilidad, funcionalidad, durabilidad y una adecuada relación entre costo y beneficio para la copropiedad.

Por lo anterior, se invita a los interesados a formular ofertas técnicamente sustentadas, económicamente transparentes y respaldadas por experiencia verificable, considerando que las intervenciones proyectadas inciden directamente en la seguridad, la movilidad y la presentación general del conjunto residencial.

Agradecemos su interés y participación en este proceso de selección.

Cordialmente,
(original firmado)
JENNY CAROLNA CASTILLA
Administradora Y Represéntate Legal
CONJUNTO MULTIFAMILIAR GONZALO JIMÉNEZ DE QUESADA.


CORTE A - A
escala 1:50
DESCANSO ACCESO PORTERIA
PORTERIA
NIVEL ANDEN
INICIO ESCALERA
EL NIVEL ARQUITECTONICO 0.00 EQUIVALE AL NIVEL TOPOGRAFICO 2600.00
CORTE B - B
escala 1:50
LIMITE INTERVENCIÓN
DESCANSO ACCESO PORTERIA
INICIO ESCALERA
EL NIVEL ARQUITECTONICO 0.00 EQUIVALE AL NIVEL TOPOGRAFICO 2600.00