

***PLIEGOS LICITACIÓN PÚBLICA Y ABIERTA OFERTA OBRA
CIVIL MTTTO FACHADAS Y CUBIERTAS***

***CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE
OCCIDENTE 1***

***Dg. 77b #129-70
BOGOTA D.C***

2026

Términos de Cotización u Oferta:

De conformidad con las reglas de selección objetiva y con el deber de debida diligencia técnica y financiera en la contratación de obra, se invita a presentar ofertas a proponentes con experiencia acreditada y demostrable en obra civil, particularmente en mantenimiento e impermeabilización de fachadas, intervención de vacíos internos de torres (muros, ductos y caras internas y externas), mantenimiento preventivo y correctivo de impermeabilización de terrazas, así como en la instalación, verificación, certificación y/o recertificación de puntos de anclaje para labores de trabajo seguro en alturas. La presente solicitud tiene por finalidad obtener propuestas técnicamente sólidas, medibles y comparables, que permitan definir un alcance claro, costos unitarios verificables y una ejecución segura, controlada y con garantía.

El proponente deberá entender que el proyecto no se limita a “aplicar un producto”, sino que exige un enfoque integral: diagnóstico, definición de patología, selección del sistema técnico adecuado, preparación de superficies, control de calidad y cierre documental. En consecuencia, **la oferta deberá estar soportada en un levantamiento técnico en sitio** que permita identificar, con precisión, condiciones reales de acceso, alturas, riesgos, puntos críticos de filtración, deterioros por fisuración, fallas de juntas, desprendimientos, humedad, capilaridad, encuentros con ventanería y elementos metálicos, condiciones de drenajes y sumideros, y, en general, cualquier situación que comprometa la estanqueidad o la integridad de las superficies a intervenir.

Para efectos de lo anterior, se establece como condición habilitante la realización de una **visita técnica obligatoria**. Dicha visita deberá efectuarse en la fecha y hora que indique el contratante, o dentro del rango que se comunique oficialmente, y tendrá como propósito que el proponente, bajo su propia experticia, realice la inspección necesaria para medir y cuantificar (en metros, ml y unidades, según corresponda) las áreas y elementos a intervenir, defina la metodología de acceso y ejecución (andamios, plataformas, cuerdas, sillas, líneas de vida u otros), identifique restricciones operativas y de convivencia, y determine las actividades indispensables para una solución durable. La oferta deberá anexar evidencia de la visita y el acta correspondiente firmada por el proponente y el delegado designado por el contratante; la ausencia de visita o de acta habilitante implicará que la propuesta no será evaluada.

Con base en la visita técnica, el proponente deberá presentar un alcance detallado, completo y sin ambigüedades, en el que se indique, por cada frente de trabajo (fachadas, vacíos internos, terrazas y anclajes), cuáles son las actividades incluidas, cuáles son las excluidas y cuáles dependen de hallazgos específicos. **No se aceptarán ofertas redactadas en términos genéricos o globales que impidan verificar cantidades, rendimientos y costos.** En particular, el proponente deberá discriminar la preparación de superficies (limpieza, hidrolavado si aplica, remoción de material suelto, resanes, tratamiento de fisuras, sellado de juntas, imprimantes, corrección de pendientes, intervención de puntos singulares como encuentros, medias cañas, pasos de tubería,

sumideros, dilataciones, reemplazar ladrillos caídos), así como la aplicación del sistema de impermeabilización o recubrimiento propuesto, con indicación clara del número de capas, espesores, tiempos de curado y condiciones de aplicación.

La propuesta técnica **deberá incluir la identificación del sistema de materiales a emplear**, especificando marca, referencia, compatibilidades, rendimiento por unidad de área, y anexando las fichas técnicas y fichas de seguridad de cada producto. Asimismo, deberá justificar por qué el sistema propuesto resulta idóneo para el tipo de superficie y patología observada, y deberá describir el procedimiento de ejecución con criterios de control de calidad, incluyendo, cuando aplique, pruebas de estanqueidad, verificaciones de adherencia, o controles de espesor. El proponente deberá asumir que el contratante evaluará la coherencia técnica entre diagnóstico, solución, materiales, rendimientos y vida útil esperada; por tanto, no se valorarán propuestas que omitan sustento técnico o que pretendan reemplazarlo con afirmaciones publicitarias.

En materia de puntos de anclaje, el proponente deberá realizar una evaluación específica y presentar una propuesta que indique, con precisión, si se requiere (i) instalación de nuevos puntos, (ii) certificación o recertificación de puntos existentes, y/o (iii) verificación de anclajes estructurales, señalando cantidades, ubicaciones estimadas, tipo de anclaje, materialidad, método de fijación, criterios de carga y procedimiento de prueba. La propuesta deberá precisar los entregables asociados (certificados, informes, placas de identificación, marcación, plano o croquis “as built” con ubicación de cada punto), y deberá indicar el estándar técnico aplicado y el responsable competente para emitir la certificación. Si el proponente considera que la instalación de nuevos puntos es innecesaria, deberá sustentarlo técnicamente; y si considera que es indispensable, deberá justificarlo y cuantificarlo. En todo caso, la oferta deberá contemplar medidas de protección y procedimientos de trabajo seguro en alturas, incluyendo plan de rescate, señalización, delimitación de áreas, protección de terceros y manejo de contingencias. La oferta económica deberá presentarse con transparencia y trazabilidad.

En consecuencia, el proponente deberá entregar un presupuesto discriminado por ítems, con unidad de medida, cantidad, valor unitario y valor total, diferenciando costos de materiales, mano de obra, equipos y accesos, transporte, disposición de residuos, y demás componentes necesarios para la ejecución. Se requiere, además, que los ítems principales estén soportados con análisis de precios unitarios o, como mínimo, con una estructura que permita comprender rendimientos, consumos y costos directos e indirectos. No se evaluarán ofertas que se presenten como “valor global” sin desagregación, ni aquellas en las que el proponente reserve costos esenciales para “adicionales” previsibles que debieron contemplarse desde el diagnóstico y la visita técnica.

El proponente deberá indicar el plazo de ejecución, el cronograma por frentes, la cantidad de cuadrillas, el plan de trabajo y la disponibilidad real para iniciar, así como la manera en que garantizará la continuidad operativa, el control de calidad y la minimización de afectaciones a residentes, usuarios o zonas comunes. Deberá incluir medidas de protección para ventanería, fachadas, cubiertas, zonas de tránsito y elementos susceptibles de daño, así como la metodología de limpieza, orden y disposición de residuos durante y al final de

la obra. Cualquier restricción climática o técnica que condicione el plazo o el desempeño del sistema aplicado deberá quedar advertida expresamente.

En cuanto a requisitos habilitantes, el proponente deberá acreditar su capacidad jurídica, su experiencia específica en trabajos similares y su capacidad técnica y operativa, adjuntando certificaciones de contratos ejecutados, actas de recibo o constancias de satisfacción de la cuantía pecuniaria de su cotización, y hojas de vida del personal clave.

En materia de seguridad y salud en el trabajo, deberá demostrar que cuenta con estructura mínima de SG-SST, afiliaciones vigentes a seguridad social y ARL, y que el personal asignado está debidamente certificado para trabajo en alturas. El contratante se reserva la facultad de exigir, cuando lo considere pertinente, soportes adicionales y de rechazar propuestas que no evidencien control serio del riesgo, dado que en este tipo de intervención el incumplimiento de medidas de seguridad no es un detalle.

El proponente deberá ofrecer garantías claras sobre la intervención. En particular, deberá establecer por escrito el término de garantía del sistema de impermeabilización propuesto, las condiciones que cubre, los supuestos de exclusión (si los hay) y el procedimiento para atención de reclamaciones. De igual forma, para los anclajes, deberá indicar la garantía y la vigencia de las certificaciones emitidas, así como la trazabilidad de los elementos instalados. La propuesta **deberá comprometer la entrega de un paquete documental** final que incluya: informe de diagnóstico y registro fotográfico antes/durante/después, fichas técnicas y de seguridad de materiales, cuadro final de metrajes ejecutados, actas de intervención por frentes, y, respecto de anclajes, certificados, informes de pruebas y plano de ubicación.

La evaluación de ofertas privilegiará la propuesta más conveniente para el contratante, entendida como aquella que, cumpliendo los requisitos habilitantes, presente la mejor combinación de solidez técnica, claridad de alcance, coherencia de metrajes y cantidades, trazabilidad económica mediante costos unitarios verificables, plan de ejecución realista y garantías suficientes. El precio, por sí solo, no define la selección; y el contratante podrá solicitar aclaraciones, sin que ello implique permitir correcciones sustanciales que alteren la esencia de la propuesta o “completen” información omitida.

La presentación de la oferta implica que el proponente conoce el sitio, las condiciones reales observables, los accesos, las restricciones operativas y los riesgos previsibles; por tanto, no se aceptarán reclamaciones posteriores basadas en hechos que razonablemente debieron advertirse durante la visita técnica. El contratante se reserva el derecho de no adjudicar en asamblea a realizarse, si ninguna oferta resulta idónea o conveniente, o si advierte inconsistencias técnicas, económicas o documentales que comprometan la ejecución, la seguridad o la durabilidad de la intervención.

Cronograma de la recepción de propuestas:

Actividad	Fecha	Medio o lugar
Publicidad de la presente solicitud pública de oferta.	Lunes 16 de Febrero del 2026.	Medios de circulación, página web y otros propios.
Periodo de visitas técnicas	Lunes 16 al 19 de Febrero del 2026.	Presencial en horario regular de oficina en la Dg 77b #129-70
Cierre de recepción de propuestas digitales en archivo pdf.	Viernes 20 de febrero del 2026	Exclusivamente se recibirán propuestas hasta las 12 de la noche del viernes 20 de febrero del 2026, en formato pdf, digital al correo electrónico administrador@parquecentraloccidente1.com con toda la información solicitada: <ul style="list-style-type: none">- Documentos legales que acrediten la capacidad de la persona ofertante (jurídica preferiblemente).- Oferta técnica- Oferta económica- Hojas de vida relevantes- Anexos técnicos- Constancia de visita técnica firmada por administración- Todos los ítems propios requeridos por este pliego de condiciones.- Presentar su oferta de ser citado ante el consejo y/o asamblea

Finalmente, se deja expresa constancia de que la elaboración, preparación y presentación de la oferta —incluyendo, sin limitarse a ello, la visita técnica, levantamientos, mediciones, desplazamientos, personal, equipos, estudios, ensayos, registros fotográficos, elaboración de documentos, obtención de certificados, pólizas preliminares, y cualquier otro costo directo o indirecto asociado a la cotización— será asumida **exclusivamente por el proponente**, sin que haya lugar a reembolso, reconocimiento, compensación o indemnización de ningún tipo por parte del contratante, aun en el evento de que la propuesta no sea seleccionada, se declare desierta la invitación o se decida no adjudicar. Asimismo, la participación en el presente proceso implica la aceptación plena de esta condición.

Cordialmente,

CLAUDIA MARCELA BADILLO
Representante Legal