

# CONJUNTO RESIDENCIAL CELESTE LICITACIÓN RECIBO DE BIENES COMUNES



**Girardot 15 de febrero de 2.024**



Girardot. Cundinamarca, 15 de febrero de 2.023

Señores  
**CONJUNTO RESIDENCIAL CELESTE**  
**Atn. REPRESENTANTE LEGAL**  
**CC. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**  
Girardot

Ref: Propuesta recibo bienes comunes – Carta de presentación

Respetados señores:

Como respuesta a su amable invitación para participar del proceso de selección para el asesoramiento en el recibo de los bienes comunes del Conjunto Residencial Celeste, presentamos la presente propuesta en la cual está contenido el alcance de esta.

Concreatearte Diseño y Construcción S.A.S, es una empresa dedicada a labores de consultoría y construcción de todo tipo de obras civiles. Los socios de Concreatearte tienen experiencia como constructores de vivienda de más de 33 años. Dentro de las labores de consultoría se cuenta con una importante experiencia en diseño, gerencia, interventoría y dirección de construcción de edificaciones, obras para la industria y obras de espacio público. En el tema específico del recibo de bienes comunes, es una actividad que desarrolla el representante legal desde el año 2.004 y Concreatearte desde el año 2.008. En esta actividad somos abanderados por ser pioneros en este campo, con muy buenos resultados, los cuales ustedes lo podrán verificar con los contactos del listado de algunas copropiedades ya recibidas.

El representante legal de Concreatearte aporta a la preparación profesional de administradores desde la docencia en el diplomado para administradores de propiedad horizontal de la Universidad Piloto. La experiencia individual de toda la vida de cada uno de los socios de Concreatearte, hace que sea una empresa con excelente capacidad para desarrollar asesorías de recibo de bienes comunes. Concreatearte hace parte de OPCI – Organización Iberoamericana de Protección Contra Incendios, donde ha obtenido preparación de alta calidad en normas NFPA, con el objetivo de desarrollar la prevención contra incendios y seguridad en edificaciones.

Nuestra compañía en estos años a trabajado de la mano de copropiedades que adquirieron su vivienda, negocio, bodega o invirtieron en firmas constructoras, donde hemos recibido proyectos de constructores muy importantes como:

Constructora Amarilo  
Constructora Bolívar  
Constructora Ospinas  
Constructora Ar Construcciones  
Constructora Cucezar



---

Constructora Ingeurbe  
Constructora Marval  
Constructora Colpatria  
Constructora Coninsa Ramon H  
Constructora Acierto Inmobiliario  
Constructora Buen vivir  
Constructora La Mansión  
Constructora Capital  
Constructora Oikos  
Constructora Andes  
Constructora Ekko  
Constructora Prodesa  
Constructora Alcabama

Entre otras no tan reconocidas, donde el trabajo de nuestra empresa significo un ahorro en obras que están inconclusas y donde los constructores argumentaban mantenimiento.

La copropiedad debe tener la completa seguridad de que la empresa a la que entregue esta responsabilidad le asegure que siempre ha estado trabajando del lado de las copropiedades, que nunca ha trabajado para ningún constructor y que la experiencia que se muestre incluya personal técnico y profesional calificado e idóneo para la actividad, en el entendido de que el trabajo a desarrollar implica preparación formal y mucha experiencia en lo técnico, además de capacidad de negociación informal y capacidad de argumentar en procesos judiciales, para lo cual debe cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 226 del Código General del Proceso. El recibo de bienes comunes es un proceso técnico totalmente en el que se aplican los códigos de construcción. Debe entenderse entonces que la aplicación de las normas urbanísticas y reglamentos de construcción son procesos técnicos que solo lo entienden los profesionales ingenieros o arquitectos especializados en cada una de las áreas. Lo judicial inicia en el menos probable escenario, que es la renuencia del constructor a subsanar los hallazgos. En este caso, los informes que presenta Concreatearte cumplen con los requisitos de un informe pericial con todas las formalidades requeridas, para que los profesionales jurídicos instauren procesos ante autoridad civil o comercial encaminados a que el constructor indemnice o subsane.

Nuestra empresa tiene como política no realizar ningún tipo de contratación con ningún constructor, debido a que esta situación afectaría el trabajo del cual somos abanderados y aliados de las copropiedades.

Concreatearte también desarrolla actividades de consultoría en patología de las edificaciones, términos de referencia, interventoría de obra y construcción de obras civiles.

Por lo anterior es muy grato para nosotros, tener la posibilidad de trabajar con ustedes, en este proceso tan importante para su copropiedad y que en el caso de ser elegidos ustedes podrán contar con un equipo de profesionales totalmente comprometidos con su labor, que logran que su copropiedad se reciba en las condiciones comerciales, técnicas y estéticas con las que fue adquirido.



---

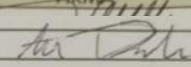
Agradecemos de antemano el tiempo y atención prestada, esperando poder trabajar con ustedes en esta importante etapa para su conjunto.

Atentamente,

---

**Carolina González**  
Ingeniera Civil  
Especialista en Patología de construcción  
Subgerente

## CERTIFICACION DE RECONOCIMIENTO DE LA COPROPIEDAD Y SU ESTADO ACTUAL

CONJUNTO RESIDENCIAL CELESTE - ETAPA I ASISTENCIA EMPRESAS INTERVENTORAS PARA RECIBIMIENTO DE ZONAS COMUNES			
FECHA	EMPRESA INTERVENTORA	ASISTENTES	FIRMA
10/02/2019	Concrearte Diseño y Construcción SAS	Stefanny Caicedo EQUIPO AÑEZ	



## OFERTA

-Valor del contrato 45.000.000 más IVA

-Tiempo de acompañamiento 15 meses

-Visitas ilimitadas

-Líder de proyecto asignado perfil: sub gerente de la empresa, ingeniera civil, especialista en patología de construcción asignada para trabajar con el administrador para que este administre y el líder de haga cargo de los temas de bienes comunes, daños, reclamos, afectar garantías y salvaguardar los intereses de la copropiedad. Profesional de 18 años de experiencia en este tipo de procesos

- Profesionales para proceso: Arquitecta, Ingeniero civil hidráulico Ingeniero civil estructural, Ingeniero civil especialista en seguridad en la edificación, Ingeniero Eléctrico, Topógrafo y abogado con especialización en responsabilidad civil y contractual.

-Equipos de ensayos detallados en la propuesta

## DETALLE DE PAGOS DEL CONTRATO

VALOR DE CONTRATO		MODO Y TIEMPOS DE PAGO			
DESGLOSE DEL CONTRATO 45.000.000 MÁS IVA		INICIO CONTRATO	TRES MESES	SEIS MESES	SEIS MESES
VALOR DEL CONTRATO	IVA	ANTICIPO	ETAPA DIAGNOSTICO	ETAPA NEGOCIACIÓN	RECIBO DE OBRAS
45.000.000	8.550.000	13.500.000	9.000.000	13.500.000	9.000.000
TIEMPO DEL CONTRATO 15 MESES					

## VALOR DE LA PROPUESTA

El valor total de la presente propuesta es por la suma de cuarenta y cinco millones de pesos m/cte (\$45.000.000, 00) más I.V.A. vigente.

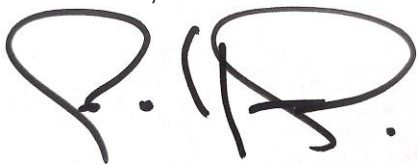
Forma de pago:           30% en calidad de anticipo  
                                  20% con la entrega del informe diagnóstico  
                                  30% con la entrega de obras o acuerdos logrados con el constructor  
                                  20% a la terminación del recibo del contrato

La inversión por apartamento es de aproximadamente \$180.000.000 incluido IVA, para ser cancelados en el transcurso de 15 meses, inversión que va a redundar en ahorro en costos de cuotas extraordinarias de altos valores para subsanar deficiencias del constructor.

A continuación, complementamos esta propuesta con el alcance y el listado de la amplia experiencia de nuestra empresa en el trabajo con copropiedades y, en especial, con el recibo de bienes comunes. Se puede verificar en el alcance técnico de esta propuesta, que son tres procesos los necesarios para la ejecución del objeto del contrato, labores de inspección y elaboración de informe pericial, negociación directa o en prejudicial en sala de conciliación y, finalmente, recibos a satisfacción, recibos parciales o soporte técnico en eventuales procesos judiciales. No se contemplan valores adicionales por cantidad de reuniones o como honorarios por las obras que ejecute el constructor.

Agradecemos de antemano el tiempo y atención prestada, esperando poder trabajar con ustedes en esta importante etapa para su conjunto.

Atentamente,



---

Ing. RICARDO AGUIRRE  
GERENTE



## **ALCANCE PROPUESTA RECIBO DE BIENES COMUNES CONJUNTO RESIDENCIAL CELESTE**

Esta propuesta se hace sobre la información entregada según la cual, el proyecto consta de 288 apartamentos y las respectivas zonas comunes.

El objetivo principal del recibo de bienes es tomar las acciones necesarias, descritas más adelante, para que los nuevos propietarios reciban sus bienes de acuerdo a lo establecido en la ley 675 de 2.001 o ley de propiedad horizontal, legislación civil, legislación comercial, códigos de construcción, normas constructivas y en general buenas prácticas de construcción, vigentes durante la aprobación de la licencia de construcción, construcción de la edificación, comercialización y entrega de la misma.

Un segundo objetivo es evitar el gasto a los copropietarios en general para modificaciones, complementos de obras para poner la edificación de acuerdo con la normatividad vigente, gasto que seguramente debería haber sido ejecutado por el constructor.

También es objeto de esta labor proteger a los órganos de administración de tomar la decisión de recibir bienes comunes que no cumplan con la normatividad vigente y que pueda implicar consecuencias de responsabilidad civil y hasta penal.

### **1. BIENES COMUNES A RECIBIR**

El asesoramiento que CONCREARTE DISEÑO Y CONSTRUCCION SAS, realiza para el recibo de los bienes comunes consiste en hacer un diagnóstico integral desde los puntos de vista normativo y técnico de las instalaciones físicas que hacen parte de las áreas comunes y de todos los equipos de los que se sirve la copropiedad para su funcionamiento. Estos bienes comunes se encuentran determinados en las escrituras de propiedad horizontal y en los respectivos planos de propiedad horizontal aprobados por la curaduría urbana.

Los bienes comunes que serán objeto de revisión para conceptuar sobre su recibo final son fachadas, cubiertas, dispositivos de conducción y almacenamiento de basuras, cuartos útiles, salones sociales, parques, zonas húmedas, zonas de recepción (lobby), parqueaderos y áreas libres. También hace parte del recibo las áreas de circulación vehicular y las áreas de parqueaderos comunales, así como también son objeto de diagnóstico y todos los bienes comunes que pertenecen al proyecto determinados en el reglamento de propiedad horizontal.

De igual manera se realizará una revisión del cumplimiento de los diseños arquitectónicos, estructurales, hidráulicos, sanitarios, eléctricos y demás necesarios en cuanto a las especificaciones técnicas a la luz de la normatividad vigente y en cuanto a la ejecución en obra de dichos diseños. La revisión de los anteriores elementos se hará al punto que puedan ser verificados de manera directa.

Son también bienes comunes los equipos suministrados por el constructor y de los que se sirve la copropiedad para su funcionamiento como son las bombas eyectoras, equipos de suministro de agua, equipos contra incendios, equipos eléctricos, equipos de medición, equipos de comunicaciones, plantas de generación eléctrica, sistema de protección contra rayos, armarios de



medidores de consumo de energía eléctrica, cajillas de medidores de agua, armarios de medición de consumo de gas, sistemas de apertura de puertas, sistemas de iluminación, equipos de gimnasio y demás comunales y específicos del conjunto.

No serán objeto de diagnóstico las áreas y equipos que se determinen en planos, reglamento de propiedad horizontal que son de uso privado.

El diagnóstico del proyecto será realizado por ingenieros civiles titulados y especializados en estructuras e hidráulica, ingenieros electricistas, ingeniero especialista en seguridad en la edificación, arquitecto y líder del proyecto ingeniero civil experto en negociación con constructores y especialista en patología de la construcción.

La documentación para utilizar en la revisión del proyecto será copiada directamente de la curaduría urbana, donde el proyecto fue aprobado y no sobre los planos que entregue el constructor, lo anterior por política de Concrearte, lo anterior está justificado en la ley 1400 de 1997 y norma NSR 2010, donde se cita que los planos aprobados deben ser idénticos al proyecto aprobado.

## **2. ALCANCE DEL TRABAJO**

El trabajo se desarrollará en tres etapas a saber: La primera etapa consiste en la etapa de diagnóstico, la segunda etapa es de negociación y la etapa final es la de seguimiento y recibo a satisfacción o, en su defecto, apoyo técnico es un eventual proceso jurídico.

### **2.1 Etapa de diagnóstico**

En esta etapa se realiza la revisión general de documentación y de bienes comunes construidos y suministrados. Para esta revisión intervienen los profesionales que sean necesarios de nuestro equipo de trabajo como son un arquitecto cuya función es la de verificar si la licencia de construcción otorgada cumple con la normatividad vigente en el sector en el momento de su aprobación; un ingeniero civil con especialización en hidráulica quien verificará los diseños e instalaciones hidráulicas, así como la disposición y funcionamiento de los equipos de bombeo para suministro de agua y equipos contra incendio; un ingeniero civil con amplia experiencia en manejo de equipos de piscinas y zonas húmedas; un ingeniero electricista quien realizará el diagnóstico de las redes eléctricas internas y de equipos como ascensores, sistemas de protección contra rayos, sistemas de comunicaciones, plantas de generación eléctrica y demás.

El subgerente de la firma proponente ingeniera civil especialista en patología de la edificación, tiene amplia experiencia en construcción y remodelación de edificaciones y espacio público, interventoría de obras, manejo de siniestros de cumplimiento en calidad de ajustador para diversas aseguradoras quien será apoyo en todos los procesos de la elaboración del informe diagnóstico. El gerente del proponente es ingeniero civil con especialización en gerencia de proyectos, con amplia experiencia en construcción de edificaciones de vivienda, contratista de construcción de edificaciones institucionales, comerciales, industriales y de espacio público, interventoría de obras de las mismas características, tanto en el sector oficial como en el sector privado, diseño estructural de edificaciones, reconocida experiencia en recibo de bienes comunes a múltiples conjuntos en la



ciudad de Bogotá, sabana de Bogotá, Cartagena, Barranquilla, Girardot, Carmen de Apicalá , Nilo, Ricaurte, entre otras ciudades y quien en la etapa de diagnóstico realiza labores de coordinación del trabajo de los profesionales, inspección directa de todas las áreas y equipos que conforman la copropiedad, coordinación de reuniones con el constructor, con el comité de recibo de bienes comunes, la administración o el Consejo de Administración, recopilación de documentos, recopilación de observaciones de la comunidad y elaboración del informe diagnóstico final, entrega del mismo a la copropiedad y al constructor.

## **PROFESIONALES ENCARGADOS DEL PROCESO**

Para la elaboración del diagnóstico participarán los siguientes profesionales, todos especializados y con mucha experiencia en su área:

Ing Civil especialista en seguridad en la edificación: Representante legal Concrearte, Ing. Ricardo Aguirre, experiencia general mayor de 32 años, de los cuales 18 años de experiencia específica en recibo de bienes comunes, especialista en gerencia de proyectos, diplomado en seguridad en la edificación y prevención y extinción de incendios, seminarios en normatividad en construcción, NFPA 20, NFPA 25, diseñador de estructuras, constructor de edificaciones de vivienda, colegios, bodegas, interventor de obras de espacio público, ajustador de seguros de cumplimiento.

Subgerente: Carolina González. Ingeniera Civil, especialista en patología de construcción, con experiencia de 18 años en procesos de recibo de bienes comunes, experiencia en construcción y en ajustes de seguros de cumplimiento.

Arquitecta Laura Fernández. Experiencia con Concrearte de tres años en procesos de recibo de bienes comunes.

Ing. Civil Paula Castillo. Experiencia de dos años en interventoría de obra y elaboración de informes para el recibo de bienes comunes.

Ing Eléctricista, Jaccson fuentes, especialista en construcción de redes hospitalarias, certificado para manejo de termografías. Gerente empresa PROYELEC Ingeniería SAS. Como medio de inspección se utiliza cámara termográfica en tableros eléctricos, transformadores, subestación, bombas, etc.

Ing Civil especialista en recursos hidráulicos, Juan Pablo Santana, con experiencia en diseño, construcción e interventoría en redes hidráulicas.

Jhon Saavedra. Ingeniero Civil con especialización en estructuras de la Universidad Nacional de Colombia. Para la inspección se hace uso de escaner de refuerzo y de esclerómetro para hacer pruebas no invasivas de resistencia de concreto.

Diego Rodríguez: Topógrafo profesional que ejecutará nivelación topográfica de referencia inicial.



Roberto Vergara. Abogado externo, con especialización en responsabilidad civil, con amplia experiencia en procesos en contra de constructores. Asesora a Concreate en temas legales durante la elaboración del informe diagnóstico.

## **VALORES AGREGADOS**

Además de las actividades descritas en esta propuesta, está incluido dentro del valor del contrato las siguientes actividades:

- Cámara termográfica para la verificación de las redes eléctricas, filtraciones de agua y puentes térmicos, filtraciones de agua
- Estudio de permeabilidad de fachadas por medio de tubos RILEM, Si es del caso.
- Higrómetro
- Luxómetro
- Gasómetro para medir concentración de gas en parqueaderos y nichos de medición de gas
- Nivelación topográfica de referencia
- Verificación de reglamento de propiedad horizontal
- Compra de los planos del proyecto en curaduría urbana
- Distanciómetro laser
- Sonómetro para determinar niveles de ruido

En el caso de que se detecte una deficiencia grave que requiera de estudios más especializados, como estudios de vulnerabilidad sísmica, estudios de suelos para verificar si corresponden con los originales, o cualquier estudio que no esté incluido en esta propuesta, Concreate socializará la situación y será la copropiedad la encargada de su contratación y ejecución, siempre con la asesoría de Concreate, buscando que el costo se le traslade al constructor.

### **2.2 Etapa de negociación**

Esta etapa tiene como objetivo conseguir acuerdos entre la copropiedad y el constructor acerca de la definición de las obras a ejecutar y del tiempo final de entrega. Concreate Diseño y Construcción tendrá la función de acordar con la copropiedad los puntos de la negociación inamovibles, los negociables y los que se pueden obviar para aunar criterios. Una vez logrado este paso se procede a negociar con la constructora mediante las reuniones que sean necesarias para llegar a un acuerdo satisfactorio para las partes.

#### **2.2.1. Alcance etapa de negociación**

La negociación se hará sobre el resultado del informe diagnóstico y sobre las observaciones que se hagan posterior a este, siempre luego de haber concertado y consultado con la Administración y con quien el Consejo de Administración designe.

Convocar a reuniones entre el proponente a quien la copropiedad le dará representación y el constructor en presencia de la Administración, Consejo de Administración o quien este designe para definir los puntos de la negociación de acuerdo con el informe diagnóstico.



Convocar al constructor a reuniones encaminadas a lograr acuerdos de obras a ejecutar y tiempos de ejecución.

Obtención de cronograma de ejecución de obras pactadas.

Si es del caso, Concrearte apoyará conciliación extrajudicial desde el punto de vista técnico y desde su experiencia en conciliación. La copropiedad puede aportar asesoría jurídica si a bien lo tiene.

### **2.3 Etapa de seguimiento**

La etapa de seguimiento tiene como objetivo verificar la ejecución de las obras de acuerdo con el cronograma y verificar la calidad técnica de dicha ejecución para sugerir a la administración el recibo o no a satisfacción de estas.

#### **2.3.1. Alcance etapa de seguimiento**

Verificación de la ejecución de las obras de acuerdo con el cronograma acordado.

Verificación de la calidad de las obras de acuerdo con las especificaciones técnicas y el uso para el cual está hecha.

Sugerir a la administración el recibo de las obras ejecutadas en el caso de que estas hayan cumplido con lo pactado y con las especificaciones técnicas.

Firmar como soporte las actas de recibo a satisfacción en el caso de que se haya sugerido a la administración.

Se hace la aclaración que para la etapa de seguimiento el proponente hará inspecciones esporádicas y que por lo tanto se verificará únicamente el resultado. No se puede calificar el proceso.

Concrearte Diseño y Construcción S.A.S. liderará la posible conciliación extrajudicial si es del caso y si la copropiedad lo considera necesario, contará con los servicios de un abogado.

En el hipotético caso de que el constructor no cumpla con lo pactado o que el constructor no acepte la realización de las solicitudes establecidas en el informe diagnóstico, Concrearte Diseño y Construcción S.A.S, soportará desde el punto de vista técnico cualquier proceso legal que la copropiedad entable contra el constructor, pero se aclara que la responsabilidad de la reclamación vía jurídica es de absoluta responsabilidad de la copropiedad.

### **POSIBLES PROCESOS DE CONCILIACIÓN Y JURÍDICO**

Si dentro de la vigencia del contrato se desarrolla cualquiera de estos procesos, Concrearte apoyará desde el punto de vista técnico. En el proceso de conciliación, Concrearte liderará las negociaciones



que allí se desarrollen, siempre de común acuerdo con la administración y el comité de recibo de bienes comunes que también tomarán parte activa. La copropiedad decide si por su cuenta contará con asesoría jurídica.

En la eventualidad de procesos jurídicos, Concrearte entregará al asesor jurídico que contrate la copropiedad los informes técnicos que requiera. No se incluye la valoración de perjuicios ya que es incierto que tipo de deficiencias se puedan presentar y que tipo de acciones se deban tomar para determinar el valor de las afectaciones. En este sentido, también es compromiso de Concrearte asistir a la audiencia que cite un juez.

Concrearte, cuenta con un asesor jurídico especialista en responsabilidad civil contractual y extracontractual, profesional que participa de los oficios, informes y requerimientos a realizar al constructor. El asesor jurídico no participa en los procesos de conciliación y judiciales, su papel es asesoría a Concrearte. En caso de un proceso judicial contra el constructor, este tendrá un costo adicional a la propuesta presentada debido a que no se conoce el estado de la copropiedad y es un proceso hipotético, el cual nuestra empresa no tiene contemplado en la propuesta. Sin embargo, por la experiencia y trabajo de la empresa, muy difícilmente nuestros procesos llegan a esas instancias.

### **3. DURACION DEL CONTRATO**

Se propone que el plazo de ejecución del acompañamiento a la copropiedad en el proceso de recibo de bienes comunes sea de quince (15) meses. La ejecución del informe diagnóstico inicial tiene un plazo máximo de tres meses (3) meses contados a partir de la entrega del anticipo respectivo. Los plazos de las demás etapas del recibo no se pueden determinar de manera precisa, debido a que dependen en mucho de la colaboración que preste el constructor.

Se entiende por terminado el contrato cuando dentro del término de los quince (15) meses se hace el recibo a satisfacción de la totalidad de los bienes comunes de la copropiedad o cuando no se llegan a acuerdos definitivos o cuando una de las siguientes situaciones se cumplan:

- a. Cuando se reciben a satisfacción la totalidad de los bienes comunes dentro de los quince (15) meses de vigencia de este contrato o antes de este plazo
- b. Cuando dentro de los primeros nueve (9) meses de vigencia de este contrato no se logra llegar a ningún acuerdo con el constructor mediante negociación directa y/o conciliación extrajudicial, no se logra concertar un cronograma de ejecuciones encaminadas a realizar las correcciones pertinentes de los bienes comunes, así como tampoco el constructor ha mostrado ejecuciones importantes. En este caso EL CONTRATISTA recomendará la iniciación de un proceso jurídico
- c. Cuando el constructor incumpla los compromisos y cronogramas acordados durante la etapa de negociación
- d. Cuando se cumplan los quince (15) meses de ejecución del contrato sin perjuicio de que el proceso de recibo de bienes comunes se haya terminado en su totalidad.
- e. Cuando la copropiedad no haga ningún esfuerzo de su parte para hacer cumplir las obligaciones del constructor en el llamado a conciliación.

#### 4. ENTREGABLES

**INFORME DIAGNÓSTICO:** Se entregan dos copias físicas en papel de revista full color a la administración del informe técnico elaborado por los profesionales de cada área, una copia para que la copropiedad entregue al constructor e inicie las reclamaciones y una copia para su consulta interna y la de los copropietarios

**ENTREGA DE PLANOS:** Concrearte hace entrega de la documentación obtenida directamente de la fuente de aprobación del proyecto, la cual reposa en la Curaduría urbana o Archivo distrital de planeación, estos planos se organizan y se entregan en carpetas

**INFORME DE TRAZABILIDAD BIMENSUAL:** Informe en formato Excel que contiene todas las falencias del proyecto para realizar las reclamaciones al constructor y sobre el cual se generan compromisos de entrega y alcance por parte del constructor para llevar la trazabilidad del proceso. Su entrega se inicia después del tercer mes de ejecución.

**ELABORACION DE OFICIOS, RECLAMACIONES Y DEMÁS DOCUMENTOS QUE REQUIERA EL PROCESO:** El líder del proyecto, profesional en ingeniería realizará los oficios que requiera el proceso y los entregará a la administración para que esta los firme, membrete y radique al constructor como representante legal y se deje la trazabilidad en debida forma, en caso de llegar a un proceso jurídico.

Los informes, oficios y demás son documentos realizados en debida forma legal, para ser utilizados como informe pericial en un eventual proceso jurídico, todos los documentos son revisados por un abogado especialista en responsabilidad civil, contractual y extracontractual, profesional que hace parte de la firma.

**5. GARANTÍAS DEL CONTRATO** Se constituirá con una Compañía de Seguros legalmente establecida en Colombia, cuya póliza matriz haya sido aprobada por la Superintendencia Financiera de Colombia, una garantía que comprenda y ampare los siguientes riesgos:

**De cumplimiento.** - Para garantizar el cumplimiento del contrato y amparar al CONTRATANTE de los perjuicios económicos que se originen por el eventual incumplimiento del CONTRATISTA en la ejecución del objeto contractual o por el incumplimiento de una o cualquiera de las obligaciones a cargo del CONTRATISTA. Esta póliza deberá constituirse por una suma asegurada igual al veinte (20%) del valor de este contrato y el término de su vigencia deberá ser igual al plazo del contrato y dos (2) meses más.

**De Buen manejo y correcta inversión del anticipo.** - Para proteger al CONTRATANTE contra la eventual apropiación indebida por parte del CONTRATISTA o el mal uso que éste les dé a los dineros recibidos del CONTRATANTE a título de anticipo. Esta póliza deberá constituirse por una suma asegurada igual al cien por ciento (100%) del valor entregado como anticipo y el término de su vigencia deberá ser igual al plazo del contrato y dos (2) meses más.

**De calidad de los servicios.-.** Esta garantía ampara al CONTRATANTE en el evento que los servicios carezcan de la calidad requerida según su naturaleza. Esta póliza deberá constituirse por



una suma asegurada igual al veinte por ciento (20%) del valor de este contrato y el término de su vigencia deberá ser igual al plazo del contrato y dos (2) meses más.

**De Pago de Salarios, Prestaciones Sociales e Indemnizaciones.** - Esta garantía deberá cubrir el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales del personal que el CONTRATISTA emplee en la ejecución de este contrato. Esta garantía deberá ser constituida por el CONTRATISTA por un valor equivalente al diez por ciento (10%) del valor de este contrato y con una vigencia igual a la duración del mismo y tres (3) años más. El CONTRATISTA deberá exhibir a solicitud del CONTRATANTE y sin requerimiento judicial, las planillas y demás documentos que acrediten el cumplimiento de sus obligaciones laborales. La responsabilidad del CONTRATISTA cesará o expirará en el mismo momento en que haya cumplido con la totalidad de las obligaciones a su cargo. Todas las prestaciones sociales que señale la ley, correspondientes a las personas que emplee el CONTRATISTA deberán ser asumidas y pagadas por éste, quien responderá ante el CONTRATANTE por los perjuicios que ocasione el incumplimiento de esta obligación

## **EXPERIENCIA DE LA EMPRESA EN RECIBO DE BIENES COMUNES**

- Conjunto Residencial Morros Ío  
Edificio dos torres de seis pisos, 145 apartamentos  
Sector de Manzanillo Serena del Mar, Cartagena  
Constructor: Constructora Morros Ío SAS  
Administrador: Operaciones Integrales S.A.S., Julio Beltrán Marín  
Tel: 3138704986  
Puntos relevantes: Cumplimiento normatividad seguridad en la edificación, cumplimiento normatividad urbanística, cumplimiento normatividad de piscinas, acabados de pisos de piscinas, ventilación zonas comunes, entre otros.  
En conciliación directa
- Conjunto Residencial Baviera  
Edificio dos torres de 23 y 24 pisos, 378 apartamentos  
Calle 170 No 69 – 47, Bogotá, D.C.  
Constructor: Constructora Marval S.A.S.  
Presidente consejo: Leopoldo León  
Tel: 3174050660  
Puntos relevantes: Manejo de aguas en sótanos, muros perimetrales en sótano, ventilación en sótanos, redes contra incendios, acabados combustibles en escaleras de evacuación, impermeabilización de fachadas y cubiertas, adecuación de piscina, entre otros.  
En conciliación
- Conjunto Residencial Aqualina Sun  
Tres torres de 9 pisos 108 apartamentos  
Calle 15 A No 12 – 99, Ricaurte, Cundimarca  
Constructor: Alcabama S.A.S.  
Administrador: Estefanny Caicedo  
Tel: 3208418825

Puntos relevantes: Anillo de captación del sistema de protección contra rayos, acceso a cubiertas, salón social, seguridad en piscina, estabilidad adoquín, acabados de fachadas, certificación RETILAP.

Terminado

- Condominio Residencial Vegas Inn  
410 lotes  
Vereda La Florida Carmen de Apicalá  
Constructor: Constructora G&Q S.A.S.  
Administradora: Alexandra Sheller  
Tel: 314 2389487  
Puntos relevantes: Permiso de ocupación de cauce para manejo de aguas lluvias y proceso de tratamiento y disposición de aguas residuales, fallos en vías pavimento asfáltico, licencias de construcción proyecto por etapas, suministro de energía red urbana, seguridad en piscinas entre otros.  
Terminado
- Edificio Astorga 414  
Edificio 27 pisos 92 apartamentos  
Barrio Manga carrera 22 No 28 – 38 de la Cartagena D. C. y T.  
Constructor: Promotora Astorga 414  
Presidente consejo: Mario Olea  
Tel: 3156256517  
Puntos relevantes: Seguridad en la edificación, escaleras de evacuación, prevención de incendios, extinción de incendios, impermeabilización losas, cumplimiento normatividad piscinas, redes de gas, entre otros  
Proceso judicial
- Condominio Morros lo  
Edificio arrendamiento turístico – 145 apartamentos – 6 pisos y sótano  
kilómetro 8 lote 3 manzanillo serena del mar de la ciudad de Cartagena de Indias  
Constructor: Empresa de Desarrollo Los Morros sucursal Colombia  
Administrador: Julio Beltrán Marín  
Tel: 3138704986  
Puntos relevantes: Concepto arrendamiento turístico, distancias de evacuación, rociadores y detección en zonas privadas, capacidad bombas contra incendios, planta de generación eléctrica de emergencia, capacidad de las bombas contra incendios, acabado de fachadas, seguridad en piscinas, blower jacuzzi, acceso a playa  
Terminado
- Monteverde Parque Residencial Monteverde Etapa II  
Residencial multifamiliar – 12 torres 5 pisos – 288 apartamentos  
Carrera 3 A # 9 – 220 Tocancipá, Cundinamarca  
Constructor: Urbanas S.A.



Puntos relevantes: Impermeabilización losa parqueadero primer piso, ductos redes de gas, incumplimientos comerciales en B.B.Q. y gimnasio para perros, meteorización en fachadas, rociadores en salón social, señalización rutas de evacuación, definición parque ecológico Cerro de la Virgen, sistema de recolección de aguas y estabilidad de taludes Cerro de la Virgen entre otros.

En ejecución de obras conciliadas

- Conjunto Residencial Torres del Jardín  
8 torres de 8 pisos 456 apartamentos  
Carrera 91 A No 39 – 65 Cartagena D.C. y T., Bolívar  
Constructor: Urbanizadora Marín Valencia S.A. – MARVAL S.A.  
Administrador: Miguel Angel Franco  
Tel: 3163890163  
Puntos relevantes: Reparaciones en cubiertas, condiciones salubridad tanque reserva de agua, equipo de bombeo contra incendios, red contra incendios, sistemas de prevención de incendios, sistemas de evacuación, acabados.  
En proceso jurídico
- Torreladera Bosque Reservado Casas II  
30 casas  
Carrera 82 No 150 – 75, Bogotá, D.C.  
Constructor: AR Construcciones S.A.S.  
Administrador: Elizabeth Moreno Moreno  
Tel: 3103489947  
Puntos relevantes: Deficiencias construcción vía asfaltada, deficiencias en manejo de aguas subsuperficiales, bomba contra incendios, desagües de cubiertas de casas, acceso a cubiertas.  
Terminado
- Torreladera Bosque Reservado Casas I  
Carrera 80 No 150 – 31, Bogotá, D.C.  
Constructor: AR Construcciones S.A.S.  
Administrador: Pablo Espitia  
Tel: 3204666102  
Puntos relevantes: Alcantarillados sanitario y pluvial mixto, bomba contra incendios, deficiencias de impermeabilización de fachadas, desagües de fachadas.  
Terminado
- Edificio H2  
Complejo Comercial y Residencial Plaza Bocagrande, Cartagena de Indias, Bolívar  
Edificio H2, pisos 12 a 30  
125 apartamentos y tres pisos de parqueaderos  
Constructor Ospinas & Cia Ltda  
Administrador: MULTIPLIKA  
Administrador: Julio Beltrán



Teléfono: 350 8563921

Puntos relevantes: Seguridad en piscinas, cumplimiento norma RETILAB, normas de accesibilidad a personas con movilidad reducida, zonas húmedas.

Terminado.

- Conjunto Residencial Hacienda Peñalisa Ceiba  
Carrera 11 No. 18- Ricaurte Cundinamarca  
Constructor: Constructora Bolívar S.A.  
Administradora: Elizabeth Rios Rueda  
Ocho torres de ocho pisos con 440 apartamentos  
Teléfono: 3103056299  
Puntos relevantes: Cambios en planos arquitectónicos, deficiencias en redes eléctricas, redes de extinción de incendio, fachadas, cubiertas, plataforma vías en adoquín, deficiencias en acabados, oferta comercial no cumplida piscina niños.  
Terminado
- Edificio Terrazo 116  
Carrera 18 No 116 – 46 Bogotá, D.C.  
6 pisos 37 apartamentos  
Ingeniería Sólida SAS  
Administradora: Erika Doncel  
Teléfono: 3125434545  
Edificio de seis pisos: Puntos relevantes, cambios en los diseños aprobado, fallas en las redes hidráulicas, fallas en los acabados e impermeabilizaciones de fachadas y cubierta.  
Terminado
- Conjunto Residencial Hacienda Casablanca Balsillas  
8 torres de 6 pisos 192 apartamentos  
Calle 6 No 1 – 75 Madrid, Cundinamarca  
Constructor: Amarilo S.A.  
Administrador: Edwin Caro  
Tel: 3165357183  
Puntos relevantes: Reforzamiento estructural escaleras, reparación vías vehiculares, reparación general de cubiertas.  
Terminado
- Edificio Iberá  
Calle 134 No 17 - 74  
6 pisos 34 apartamentos  
Constructor: Desproing S.A.S.  
Administrador: CEEME Administración Integral Ltda  
Gerente: Liliana Martínez Tel: 3106971861  
Puntos relevantes: Impermeabilizaciones en cubiertas, deterioro de fachadas por morteros de mala calidad, deficiencias en redes contra incendios, ubicación de tanque de reserva de agua e impermeabilización, dimensiones de zonas de circulación vehicular, etc.

## Terminado

- Conjunto Residencial Santa Carolina 2 Etapa 2  
Carrera 53 N0 141 – 69  
2 torres, 12 pisos, 220 apartamentos, 8 locales  
Andalucía Diseño y Construcciones S.A.S  
Administrador: Alejandro Vásquez  
Tel: 3183887223  
Dos torres de 12 pisos  
Puntos relevantes: Construcciones de áreas con usos diferentes a los aprobados, deficiencias en ventilación de instalaciones sanitarias, fachadas en ladrillo meteorizadas, cumplimiento de normatividad para personas con movilidad reducida.  
Terminado
- Granada Club Residencial etapa VI  
Diag 77 B No 116 B – 42 Interior 3  
12 pisos  
Amarillo  
Administrador: Consuelo Pinzón  
Tel: 3197311943  
Tres torres doce pisos.  
Puntos relevantes: Impermeabilización de cubiertas, accesibilidad y permeabilidad de fachadas  
Terminado
- Conjunto Residencial el Divino  
Diag 82 C No 75 A – 56  
Construcciones Divino S.A.S.  
Administradora: Sandra Mónica Rivera  
Tel: 3159275136  
6 torres de seis pisos y 19 casas  
Puntos relevantes: Incumplimiento en construcción de fachadas respecto a norma NSR 98, deterioro de impermeabilización de cubiertas, incumplimiento de normas de accesibilidad, desagües de cimentación.  
Terminado en conciliación
- Granada Club Residencial etapa V  
Diag 77 B No 116 B – 42 Interior 2  
Amarillo  
Administrador: Elizabeth Ríos Rueda  
Tel: 3103056299  
Tres torres doce pisos.  
Puntos relevantes: Impermeabilización de cubiertas, accesibilidad y permeabilidad de fachadas  
Proceso terminado de manera exitosa

- Parque Industrial del Norte - Tocancipá  
Vereda Canavita  
La Mansión S.A.  
Administrador: Connefort S.A. – Pedro Sixto González  
Tel: 3182821225  
42 bodegas.  
Puntos relevantes: Red contra incendios, vías, suministro de agua potable, disposición de aguas negras, fachadas y cubiertas.  
Terminado
- Conjunto Residencial Bello Horizonte  
Carrera 111 Bis N 154 A-30  
Constructor: Inversiones Buen Vivir  
Administrador: Luz Mery Jiménez  
Tel: 3869173  
Dos torres doce pisos.  
Puntos relevantes: Deficiencias de impermeabilización y ubicación de desagües, impermeabilidad de fachadas, rampa de acceso peatonal personas con movilidad limitada, ofrecimientos comerciales y publicidad engañosa, incumplimiento normas urbanísticas, zonas de cesión, acabados de zonas comunes, entre otros.  
Estado: Terminado
- Conjunto Residencial Plaza de San Joaquín  
Carrera 53 A No 127 - 70  
Constructor: Constructora Colpatria  
Administrador: Johana Guerrero  
Tel: 7502223  
Seis torres doce pisos.  
Puntos relevantes: Mantenimiento de cubiertas, estabilidad de fachadas por omisión en juntas de control de movimiento, filtraciones por juntas de construcción, incumplimiento de normas de accesibilidad a personas con movilidad limitada por barreras arquitectónicas en accesos a salón social y pendiente de suministro de pasamanos a ambos lados de escaleras. Seguimiento a asentamientos de edificación.
- Edificio Unidad de Especialistas Santafé Real  
Calle 124 No 7 – 38  
Constructor: Lenguaje Urbano S.A.  
Administrador: Incolpro  
Cesar Augusto Salazar  
Tel: 2483420  
Nueve pisos  
Puntos relevantes: Incumplimiento en ofrecimientos comerciales, incumplimiento en normas de seguridad de acuerdo a NSR – 98, cambio de uso de bienes comunes entre otros.  
Proceso terminado

- Conjunto Residencial Pinar de la Colina 2  
Carrera 55 No 149 - 60, Colina Campestre, Bogotá, D.C.  
Constructor: Construandes Ltda  
Administrador: María Catalina Espitia  
Tel: 4743255  
Tres torres doce pisos  
Puntos relevantes: Deficiencias estructurales en fachadas, deficiencias en red contra incendios y filtraciones de agua a través de plataforma de parqueaderos de primer piso.
- Conjunto Residencial Quintas de San José  
Calle 174 No 76 – 45, San José de Bavaria, Bogotá, D.C.  
Constructor: ANC Inversiones  
Administrador: Conefort S.A.  
Ocho casas  
Ing. Carlos González, Tel: 6207822  
Puntos relevantes: Sistema de disposición de aguas residuales mediante pozos sépticos, trampas de grasas y construcción de vías internas.  
Proceso terminado
- Edificio Bellaire  
Calle 146 No 12 A – 85  
Constructor: Inverconsa S.A.S.  
Administrador: CEEME Administración Integral Ltda  
Gerente: Liliana Martínez Tel: 3106971861  
Puntos relevantes: Defectos de instalación de sistemas de impermeabilización y grama artificial en cubiertas, sistema de protección contra rayos, defectos de acabados de pisos y pintura de muros y techos en puntos fijos, reubicación de planta de generación eléctrica y ventilación de esta, adecuación a norma RETIE y a NSR 2010 de sistema contra incendios, filtros en antejardín, sistema de eyección, acceso a personas con movilidad limitada.  
Terminado en conciliación
- Centro Comercial Fiesta Suba  
Calle 147 No 101 – 56, Bogotá, D.C.  
330 locales  
Constructor: Ekko Promotora S.A.  
Administrador: Soluciones Horizontales  
Juan Carlos Zambrano. Tel: 321 2021806  
Puntos relevantes: Sistema de protección contra incendios, accesos a cubiertas, cumplimiento de normatividad urbanística, cumplimiento de ofrecimientos comerciales, adecuación de reglamento a ley 675 de 2.001 en cuanto a índices comunes y expensas comunes.  
Proceso terminado

- Edificio Rincón del Carmel  
Carrera 55 No 160 – 63, Bogotá, D.C.  
Constructor: Construcciones Bazai  
Administrador: Sr Jorge Salazar. Tel: 3202746506  
Puntos relevantes: Cumplimiento de normatividad urbanística, accesibilidad a personas con movilidad limitada, sistema de almacenamiento y bombeo de agua potable, adecuación de sistema contra incendios, estabilización de asentamientos irregulares en edificio de parqueaderos mediante pilotaje hincado por medios hidráulicos, adecuación sistema de protección contra rayos.  
Contrato terminado
- Edificio Bulevar Javeriana  
Avenida Caracas No 49 – 55, Bogotá, D.C.  
Constructor: Acierto Inmobiliario  
Administrador: Incolpro S.A.  
Administrador delegado: Dora Pérez. Tel: 6941223  
Puntos relevantes: Reparación por fallo estructural de tanque de reserva de agua de 250 m3, reparación estructural de vigas de voladizos en cubiertas, reparación de filtraciones de agua en plazoleta principal.  
Contrato terminado
- Edificio Bulevar 42  
Calle 41 No 8 A – 25, Bogotá, D.C.  
Constructor: Acierto Inmobiliario  
Administrador: Incolpro S.A.  
Administrador delegado: Mariela Blanco. Tel: 3003516995  
Puntos relevantes: Cumplimiento de normatividad urbanística, cumplimiento de ofertas comerciales, protección contra intemperie puntos fijos, sistemas de bombeo de agua potable y contra incendios, sistema de ventilación mecánica, filtraciones de agua a zona comercial, implantación de índices de copropiedad y expensas comunes.  
En la actualidad se están realizando labores de diseño e interventoría para la reparación de plazoleta central por filtraciones de agua, construcción de ventanerías, construcción de pasamanos de acuerdo a normas de accesibilidad entre otros.  
Proceso terminado.
- Conjunto Residencial Torremolinos  
Avenida a Arrayanes con carrera 42, Bogotá, D.C.  
Constructor: Pijao  
Administrador: Conefort S.A.  
Administrador delegado: Ana Milena Silva Restrepo Tel: 3143630113  
Puntos relevantes: Cumplimiento de ley de piscinas y zonas húmedas club house, sistema de disposición de aguas residuales, vías internas.  
En proceso de recibo

- Condominio Campestre Kalamary  
Chía, Vereda Cerca de Piedra.  
Constructor: Kalamary Constructores S.A.  
María Cristina Ordoñez. Cel: 310 7648015  
Puntos relevantes: Sistemas de alcantarillado pluvial y sanitario, vías internas, cumplimiento de normas urbanísticas, cumplimiento ley de piscinas, implantación sistema de seguridad perimetral y CCTV.  
Terminado
- Conjunto Residencial Caminos de San Roque  
Constructora Colpatria S.A.  
Administración: BG Administradores  
Administradora delegada: María del Pilar Rey. Tel: 7028355  
Calle 165B No 13C – 55 de Bogotá, D.C.  
Puntos relevantes: Acabados en puntos fijos, cumplimiento ley de piscinas, adecuación de cubiertas, sistemas de bombeo de aguas lluvias y protección contra incendios, cumplimiento normatividad urbanística, acabados parqueaderos, accesibilidad a personas con movilidad limitada.  
En proceso de recibo.
- Edificio Centrika.  
Carrera 13 No 44-34, Bogotá, D.C.  
Constructor: EKKO Constructores  
Administrador: Soluciones Horizontales  
Juan Carlos Zambrano. Cel: 8146719  
Puntos relevantes: Implantación de sistema de protección contra rayos, impermeabilización de cubiertas, acabados en puntos fijos, sistema de comunicaciones internas y PBX, sistema de bombeo de agua potable, cumplimiento de normatividad urbanística.  
Contrato terminado
- Edificio Victoria Imperial.  
Calle 146 No 17-30. Cedritos, Bogotá, D.C.  
Constructor: Bejamín Sánchez y Cia.  
Administradora: Eunice López. Tel: 3115049810  
Terminado
- Conjunto Residencial Senderos del Carmel  
Calle 162 No 54-09. Bogotá D.C.  
Constructor: Cusezar S.A.  
Administrador: María Elena Arango Tel: 3212142083  
Terminado
- Conjunto Residencial Villa Barichara  
Avenida 15 No 15 – 100. Chía, Cundinamarca.  
Carvajal Constructores Asociados



Administradora: Norma Franco. 3208356640

Proceso terminado

- Conjunto Residencial Bosques de Provenza  
Diagonal 136 No 86 – 59, Bogotá, D.C.  
Constructora Bolívar S.A.  
Administrador: Conefort S.A.  
Administrador delegado: María Victoria Neira. Tel: 3112598514  
Terminado

## INTERVENTORÍAS

Conjunto residencial San Diego Etapa II

Octubre de 2.020 a diciembre de 2.021

Calle 2 No 2 A – 79, Chía, Cundinamarca

Administrador: Sara Jeaneth Cardona Zuleta

Tel: 3143043331

Interventoría para la reconstrucción de alcantarillados sanitario y pluvial y rehabilitación de vías

Conjunto Residencial Divino

Año 2.018

Diagonal 82 C No 75 A – 56 Bogotá

Tel: 3159275136

Interventoría para impermeabilización de cubiertas en membrana PVC y lavado e hidrofugado de fachadas de seis torres y quince casas.

Administradora: Sandra Mónica Salazar Rivera

Conjunto Residencial Prado Grande

Año 2.016

Carrera 89 No 19 a – 49 Hayuelos

Interventoría para la impermeabilización de la plazoleta de parqueaderos de visitantes en sistema de Poliurea Sikalastic 841 ST.

Presidente de Consejo: Edgar Jiménez

Tel: 3112792120

Conjunto Residencial Plaza de San Joaquín

Año 2.014 y 2.015

Carrera 53 A No 127 - 70

Diagnóstico de intervención de cubiertas.

Interventoría para la impermeabilización de la cubierta de torres 1 y 2 y de tanque de reserva de agua en sistema de membrana de PVC Sarnafil.

Administrador: Johana Guerrero

Tel: 7502223

Edificio Oikos La Colina Etapa 3

Años 2.012 y 2.013





Diagnóstico de fachadas, diseño de soluciones, elaboración de presupuesto, elaboración de términos de referencia, proceso de selección del contratista, elaboración de contrato de obra e interventoría de obra para el mantenimiento de fachadas del Conjunto Residencial Oikos La Colina Etapa 3, ubicado en la Tv 55 A No 137 – 87 de Bogotá, D.C.

Administradora: Jeaneth Jaimes  
tel: 3143173610

Conjunto Residencial Bosques de San Gabriel  
Año 2.013  
Calle 127 C No 4 – 16  
Interventoría para el reemplazo de cubiertas y reparación de la estructura  
Administrador: Incolpro – Cesar Salazar  
Tel: 3184647236

CENTRO COMERCIAL Y RESIDENCIAL BARICHARA  
Abril de 2.010 a Septiembre de 2.010  
Contratista de Interventoria para la construcción de las redes contra incendio y adecuación de las redes de suministro del Edificio Barichara, ubicado en la calle 19 No 3 – 50 de Bogotá, D.C.

Enero de 2.009 a Marzo de 2.009  
Contratista de Interventoria para la readecuación estructural e impermeabilización de tanque subterráneo de reserva de agua, construcción de filtro para manejo de aguas freáticas.

De igual manera se debe resaltar la importante experiencia en construcción, diseños e interventoría con que cuenta la compañía en proyectos propios de construcción de vivienda y proyectos para terceros en el sector público y en el sector privado.

Atentamente,

**ING RICARDO AGUIRRE**  
**GERENTE**