



## **ANEXO TÉCNICO No. 2**

### **SOLICITUD DE OFERTA COMERCIAL**

**INFORME TECNICO DE LA INSPECCION DE ZONAS COMUNES DEL  
CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H. PARA LA  
RECEPCION DE ZONAS COMUNES ANTE CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A. Y  
EL RESPECTIVO ACOMPAÑAMIENTO**

**BOGOTÁ D. C., JULIO DE 2019**

---

**Conjunto Residencial Alameda de San Diego P.H.  
Nit. 901.081.147-9  
Carrera 123ª No. 77b-86 Teléfono 2006895  
Email: [administrador@alamedadesandiego.com](mailto:administrador@alamedadesandiego.com)**

## Tabla de contenido

<b>1. PRELIMINARES.....</b>	<b>4</b>
1.1 SOLICITUD Y REVISION DE DOCUMENTACION APORTADA POR CONSTRUCTORA COLPATRIA Y/O CONJUNTO RESIDENCIAL .....	4
1.2 INSPECCION, INVENTARIO Y DIAGNOSTICO GENERAL DE ZONAS COMUNES .....	5
<b>2. INFORMES .....</b>	<b>6</b>
2.1 INFORME TÉCNICO DE RECEPCIÓN DE ZONAS COMUNES .....	6
2.2 INFORME ARQUITECTÓNICO DE RECEPCIÓN DE ZONAS COMUNES (GLOBAL) .....	6
2.3 INFORME ESTRUCTURAL DEBIDAMENTE FIRMADO POR INGENIERO CIVIL (GLOBAL) .....	6
2.4 INFORME REDES ELÉCTRICAS DEBIDAMENTE FIRMADO POR INGENIERO ELECTRICISTA (GLOBAL) ..	7
2.5 INFORME REDES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS DEBIDAMENTE FIRMADO POR INGENIERO CIVIL (GLOBAL)	8
2.6 INFORME REDES DE GAS DEBIDAMENTE FIRMADO POR INGENIERO CIVIL (GLOBAL) .....	8
2.7 INFORME EQUIPOS, MAQUINARIA Y ACCESORIOS ESPECIALES DEBIDAMENTE FIRMADO POR INGENIERO MECÁNICO (GLOBAL) .....	9
2.8 INFORME JURÍDICO DEBIDAMENTE FIRMADO POR ABOGADO (GLOBAL).....	9
<b>3. ACOMPAÑAMIENTOS ADICIONALES.....</b>	<b>10</b>
3.1 ACOMPAÑAMIENTO JURÍDICO (REUNION).....	10
3.2 ACOMPAÑAMIENTO TECNICO (REUNION).....	10

## I. ASPECTOS TÉCNICOS

El **CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H.** está interesado en recibir ofertas en las condiciones descritas en este documento, para evaluar la posible contratación del **INFORME TÉCNICO DE LA INSPECCION DE ZONAS COMUNES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H. PARA LA RECEPCION DE ZONAS COMUNES ANTE CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A. Y EL RESPECTIVO ACOMPAÑAMIENTO.**

La ejecución de las actividades comprende a partir de la Orden de Inicio firmada por el interventor y **EL CONTRATISTA** hasta la entrega del Informe Técnico y los respectivos anexos con Acta de Recepción por parte del responsable dispuesto por **EL CONTRATANTE** y **EL CONTRATISTA.**

Las especificaciones relacionadas en el presente documento comprenden los requerimientos y normas específicas a las que deben ceñirse **EL CONTRATISTA** en la metodología para ejecutar las actividades objeto de este contrato, siendo un complemento a las especificaciones generales del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H.,** al cuadro de resumen de la oferta y toda información asociada con el objeto del contrato.

## II. MARCO LEGAL

El peritaje, inspección y evaluación estará regido por la siguiente normatividad:

1. Ley 675 de 2011
2. NSR 98/NSR10
3. Norma técnica Colombiana NTC 1500 Código Colombiano de Fontanería.
4. Acuerdo 20 de 1995.
5. Norma técnica Colombiana NTC 1669 (Norma para la instalación de conexión de barreras contra incendio.
  - i. Ley 762 de 2011 (Eliminación de todas las formas de discriminación contra las personas con discapacidad).
  - ii. Ley 361 de 1997 (Accesibilidad – por el cual se establecen mecanismos de integración social de la persona con limitación y se dictan otras disposiciones)
  - iii. Resolución 003673 de 2008 (el objetivo básico del sistema general de riesgos profesionales es la promoción de la salud ocupacional y la prevención de los riesgos laborales, para evitar accidentes de trabajo y enfermedades profesionales).
  - iv. Resolución número 180398 del 7 de abril de 2004 por el cual se expide el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE y se incluyen las modificaciones previstas en la resolución número 18 1294 del 6 de agosto de 2012.

- v. NTC 2050 (Código eléctrico colombiano).
- vi. Resolución 6918 de 2010 ("Por la cual se establecen la metodología de medición y se fijan los niveles de ruido al interior de las edificaciones (inmisión) generados por la incidencia de fuentes fijas de ruido")
- vii. Resolución 8321 de 1983 (Por la cual se dictan normas sobre protección y conservación de la audición de la salud y el bienestar de las personas, por causa de la producción y emisión de ruidos.)
- viii. Ley 640 de 2001 (Normas relativas a la conciliación.)
- ix. NTC 4339 Aparatos de baja tensión. Equipo de función múltiple. Equipo de conexión de transferencia automática.
- x. NTC 4140 accesibilidad de las personas al medio físico. edificios y espacios urbanos y rurales. pasillos y corredores. características generales
- xi. NTC 4145 accesibilidad de las personas al medio físico. edificios y espacios urbanos y rurales. escaleras
- xii.

### **III. ESPECIFICACIONES**

#### **1. PRELIMINARES**

##### **1.1 SOLICITUD Y REVISION DE DOCUMENTACION APORTADA POR CONSTRUCTORA COLPATRIA Y/O CONJUNTO RESIDENCIAL**

Teniendo en cuenta que la Administración del conjunto ha adelantado la solicitud de documentación, se debe realizar la solicitud de los documentos faltantes para poder iniciar con la inspección total de las zonas comunes del conjunto tales como:

1. Certificado de Libertad y Tradición del Lote Matriz
2. Certificado de Existencia y Representación Legal del Constructor
3. Fotocopia del Permiso de Ocupación
4. Fotocopia del Radicado de Documentos del Proyecto inmobiliario
5. Fotocopias de los Anexos de la Radicación
6. Fotocopia de la Licencia de Construcción con sus respectivos planos firmados y sellados por la Curaduría
7. Planimetría firmada por el profesional responsable
  - a. Arquitectónicos
  - b. Estructurales
  - c. Hidráulicos
  - d. Sanitarios
  - e. Eléctricos junto con los Esquemas Eléctricos y Electrónicos

- f. Gas Natural
- g. Telecomunicaciones (Citofonía)
- h. Diseños del Sistema Hidroneumático
- 8. Reglamento de Propiedad Horizontal y sus diferentes anexos
- 9. Garantías de las diferentes máquinas y equipos
- 10. Manual de funcionamiento de las diferentes máquinas y equipos
- 11. Inventario de las diferentes máquinas y equipos
- 12. Certificaciones de conformidad de Gas de acuerdo con el Decreto 2269 de 1993
- 13. Cualquier otro documento necesario para la evaluación de las zonas comunes del conjunto

Adicionalmente, se debe realizar la revisión de los anteriores documentos entregados por la constructora y los suministrados por la Administración del conjunto al respectivo contratista para determinar la concordancia de dicha información con la realidad junto con el análisis del cumplimiento de los requisitos legales. Se deben anexar unas recomendaciones frente a los temas negativos encontrados en esta revisión.

## **1.2 INSPECCION, INVENTARIO Y DIAGNOSTICO GENERAL DE ZONAS COMUNES**

### **i. INSPECCION**

Esta inspección se refiere al resumen de las actividades realizadas, una a una, a lo largo de todas las zonas comunes incluyendo el funcionario y/o profesional ejecutor. Es decir, dar claridad sobre la manera de ejecución de la inspección junto con su responsable. Esto se refiere exactamente a los siguientes capítulos:

- a. Componente Arquitectónico
- b. Componente Estructural
- c. Componente Eléctrico
- d. Componente Hidráulico, Sanitario y Red contra incendios.
- e. Componente Gas Natural
- f. Componente Maquinaria, equipos y accesorios

### **ii. INVENTARIO**

Este inventario se refiere al resumen de las especificaciones de toda la construcción, la calidad de los materiales junto con las diferentes observaciones del caso.

### **iii. DIAGNOSTICO**

---

**Conjunto Residencial Alameda de San Diego P.H.**

**Nit. 901.081.147-9**

**Carrera 123ª No. 77b-86 Teléfono 2006895**

**Email: administrador@alamedadesandiego.com**

Este diagnóstico se refiere a los riesgos y recomendaciones frente a los temas negativos encontrados en este inventario.

## **2. INFORMES**

### **2.1 INFORME TÉCNICO DE RECEPCIÓN DE ZONAS COMUNES**

En este aparte, se expresarán las generalidades de las actividades a realizadas al CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO PH. o largo del proceso del objeto del contrato. Adicionalmente, se incluirá la introducción, el alcance, los objetivos generales y específicos y las etapas del proceso junto con la programación y cronograma estimado.

### **2.2 INFORME ARQUITECTÓNICO DE RECEPCIÓN DE ZONAS COMUNES (GLOBAL)**

Este informe debe ser ejecutado por un Arquitecto con matrícula profesional vigente y debe realizar las siguientes actividades:

- i.** Descripción de la metodología utilizada para la ejecución de inspección, inventario y diagnóstico de todos los elementos y partes del componente arquitectónico del Conjunto.
- ii.** Revisión y estudio de los documentos, planimetrías y licencias de construcción entregadas por la Constructora Colpatria, la Administración del Conjunto o cualquier otra entidad institucional.
- iii.** Descripción detallada de los elementos arquitectónicos del conjunto.
- iv.** Mención de la base legal y la normativa a la cual se rige este informe.
- v.** Relación de incumplimientos de los Zonas Comunes del Conjunto y aspectos específicos de la reclamación acompañados con la respectiva evidencia fotográfica.
- vi.** Observaciones generales y específicas del informe.
- vii.** Recomendaciones
- viii.** Conclusiones

### **2.3 INFORME ESTRUCTURAL DEBIDAMENTE FIRMADO POR INGENIERO CIVIL (GLOBAL)**

Este informe debe ser ejecutado por un Ingeniero Civil con matrícula profesional vigente y debe realizar las siguientes actividades:

- i.** Descripción de la metodología utilizada para la ejecución de inspección, inventario y diagnóstico de todos los elementos y partes del componente estructural del Conjunto.
- ii.** Revisión y estudio de los documentos, planimetrías y licencias de construcción entregadas por la Constructora Colpatria, la Administración del Conjunto o cualquier otra entidad institucional.
- iii.** Descripción detallada de los elementos estructurales del conjunto.
- iv.** Mención de la base legal y la normativa a la cual se rige este informe.
- v.** Relación de incumplimientos de los Zonas Comunes del Conjunto y aspectos específicos de la reclamación acompañados con la respectiva evidencia fotográfica.
- vi.** Estudio de la revisión de la información Estructural entregada por la constructora.
- vii.** Revisión de asentamientos encontrado vs a los esperados.
- viii.** Observaciones generales y específicas del informe.
- ix.** Recomendaciones
- x.** Conclusiones

## **2.4 INFORME REDES ELÉCTRICAS DEBIDAMENTE FIRMADO POR INGENIERO ELECTRICISTA (GLOBAL)**

Este informe debe ser ejecutado por un Ingeniero Electricista con matrícula profesional vigente y debe realizar las siguientes actividades:

- i.** Descripción de la metodología utilizada para la ejecución de inspección, inventario y diagnóstico de todos los elementos y partes del componente eléctrico y electrónico del Conjunto.
- ii.** Revisión y estudio de los documentos, planimetrías y el proyecto entregadas por la Constructora Colpatria, la Administración del Conjunto o cualquier otra entidad institucional.
- iii.** Descripción detallada de los elementos eléctricos y electrónicos del conjunto.
- iv.** Mención de la base legal y la normativa a la cual se rige este informe.
- v.** Relación de incumplimientos de los Zonas Comunes del Conjunto y aspectos específicos de la reclamación acompañados con la respectiva evidencia fotográfica.
- vi.** Observaciones generales y específicas del informe.
- vii.** Recomendaciones
- viii.** Conclusiones

## **2.5 INFORME REDES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS DEBIDAMENTE FIRMADO POR INGENIERO CIVIL (GLOBAL)**

Este informe debe ser ejecutado por un Ingeniero Civil especialista en Hidrosanitarias con matrícula profesional vigente y debe realizar las siguientes actividades:

- i.** Descripción de la metodología utilizada para la ejecución de inspección, inventario y diagnóstico de todos los elementos y partes del componente hidráulico y sanitario del Conjunto.
- ii.** Revisión y estudio de los documentos, planimetrías entregadas por la Constructora Colpatria, la Administración del Conjunto o cualquier otra entidad institucional.
- iii.** Descripción detallada de los elementos hidráulicos y sanitarios del conjunto.
- iv.** Mención de la base legal y la normativa a la cual se rige este informe.
- v.** Relación de incumplimientos de los Zonas Comunes del Conjunto y aspectos específicos de la reclamación acompañados con la respectiva evidencia fotográfica.
- vi.** Observaciones generales y específicas del informe.
- vii.** Recomendaciones
- viii.** Conclusiones

## **2.6 INFORME REDES DE GAS DEBIDAMENTE FIRMADO POR INGENIERO CIVIL (GLOBAL)**

Este informe debe ser ejecutado por un Ingeniero Civil con matrícula profesional vigente y debe realizar las siguientes actividades:

- i.** Descripción de la metodología utilizada para la ejecución de inspección, inventario y diagnóstico de todos los elementos y partes del componente redes de gas del Conjunto.
- ii.** Revisión y estudio de los documentos y planimetrías entregadas por la Constructora Colpatria, la Administración del Conjunto o cualquier otra entidad institucional.
- iii.** Descripción detallada de los elementos de la red de gas del conjunto.
- iv.** Mención de la base legal y la normativa a la cual se rige este informe.
- v.** Relación de incumplimientos de los Zonas Comunes del Conjunto y aspectos específicos de la reclamación acompañados con la respectiva evidencia fotográfica.
- vi.** Observaciones generales y específicas del informe.
- vii.** Recomendaciones



**viii.** Conclusiones

**2.7 INFORME EQUIPOS, MAQUINARIA Y ACCESORIOS ESPECIALES  
DEBIDAMENTE FIRMADO POR INGENIERO MECÁNICO  
(GLOBAL)**

Este informe debe ser ejecutado por un Ingeniero Mecánico con matrícula profesional vigente y debe realizar las siguientes actividades:

- i.** Descripción de la metodología utilizada para la ejecución de inspección, inventario y diagnóstico de todos los elementos y partes del componente equipos, maquinaria y accesorios del Conjunto.
- ii.** Revisión y estudio de los documentos y garantías de las diferentes máquinas y equipos entregadas por la Constructora Colpatria, la Administración del Conjunto o cualquier otra entidad institucional.
- iii.** Descripción detallada de los equipos, maquinaria y accesorios del conjunto.
- iv.** Mención de la base legal y la normativa a la cual se rige este informe.
- v.** Relación de incumplimientos de los Zonas Comunes del Conjunto y aspectos específicos de la reclamación acompañados con la respectiva evidencia fotográfica.
- vi.** Observaciones generales y específicas del informe.
- vii.** Recomendaciones
- viii.** Conclusiones

**2.8 INFORME JURÍDICO DEBIDAMENTE FIRMADO POR ABOGADO  
(GLOBAL)**

Este informe debe ser ejecutado por un Abogado con matrícula profesional vigente y debe realizar las siguientes actividades:

- i.** Descripción de la metodología utilizada para la ejecución de inspección, inventario y diagnóstico de toda la documentación y los diferentes informes antes mencionados del componente legal del Conjunto.
- ii.** Revisión y estudio de la documentación entregada por la Constructora Colpatria, la Administración del Conjunto o cualquier otra entidad institucional y los diferentes informes antes mencionados.
- iii.** Descripción detallada de toda la documentación y las diferentes recomendaciones y conclusiones los diferentes informes antes mencionados.
- iv.** Observaciones generales y específicas del informe.
- v.** Recomendaciones
- vi.** Conclusiones

### **3. ACOMPAÑAMIENTOS ADICIONALES**

#### **3.1 ACOMPAÑAMIENTO JURÍDICO (REUNION)**

Es importante para el conjunto y los diferentes grupos de decisión dentro del mismo, tener incluido dentro de la propuesta tres (3) acompañamientos por parte de la asesoría jurídica del informe general, en el caso de exponer los resultados, recomendaciones y conclusiones a las Asambleas Ordinarias y/o Extraordinarias.

No obstante, es necesario que dentro de la oferta comercial nos incluya el valor global del acompañamiento jurídico para cualquier implicación requerida por la Asamblea Ordinaria y/o Extraordinaria.

#### **3.2 ACOMPAÑAMIENTO TECNICO (REUNION)**

Es importante para el conjunto y los diferentes grupos de decisión dentro del mismo, tener incluido dentro de la propuesta tres (3) acompañamientos por parte de los profesionales que ejecutaron los componentes del conjunto, en el caso de exponer los resultados, recomendaciones y conclusiones a las Asambleas Ordinarias y/o Extraordinarias.

No obstante, es necesario que dentro de la oferta comercial nos incluya el valor global del acompañamiento técnico para cualquier implicación requerida por la Asamblea Ordinaria y/o Extraordinaria.