



Bucaramanga, 21 de enero de 2026

Estimado:

**CONDOMINIO SANTA ISABEL**  
**CALLE 9 # 19-01**

**Asunto: PROPUESTA ECONOMICA PARA MANTENIMIENTO Y ACABADOS DE LAS FACHADAS EXTERIORES DE LAS TORRES DEL CONDOMINIO SANTA ISABEL.**

En atención a su cordial invitación para cotizar los trabajos de la referencia, MARLOWE SAS se permite hacer entrega de su mejor oferta técnica y comercial para cumplir sus requerimientos de trabajo.

La presente oferta se rige por la modalidad de PRECIO UNITARIO FIJO, para los planos y especificaciones indicadas según la solicitud.

Agradecemos su atención al invitarnos a cotizar sus trabajos y quedamos a disposición para aclarar cualquier inquietud que se presente durante el análisis de nuestra oferta.

### ***INFORME TÉCNICO – DIAGNÓSTICO ESTADO DE FACHADAS TORRES EDIFICIO***

Proyecto: CONDOMINIO SANTA ISABEL.

Ubicación: CALLE 9 # 19-01

Inspección realizada por: Constructora Marlowe SAS

#### **1. OBJETIVO**

- Evaluación visual del estado de conservación de las fachadas exteriores de las torres del conjunto residencial, con énfasis en acabados de estuco, pintura y afectaciones por humedad o condiciones climáticas. Este informe tiene como finalidad emitir un diagnóstico que permita planear intervenciones correctivas y de mantenimiento.

#### **2. HALLAZGOS TÉCNICOS**

##### **2.1. Grietas y fisuras**

- Se observan grietas longitudinales y verticales sobre varias superficies de la fachada, especialmente en las zonas de juntas estructurales y entre elementos de concreto.



**(+57) 321 - 250 - 6207**



**<https://marlowesas.com/>**



Centro Empresarial Cabecera  
3era Etapa, Oficina 305.  
Bucaramanga Santander



- Las grietas parecen estar asociadas a movimientos estructurales, lo que podría permitir el ingreso de agua en temporadas de lluvia.

## 2.2. Humedades localizadas

- Se identifican manchas oscuras y deterioro del estuco en la parte inferior de los muros cercanos a las áreas de parqueadero (primer piso).
- En las esquinas y zonas donde hay contacto con otros elementos estructurales, se presenta eflorescencia y humedad ascendente, probablemente por filtración desde la losa de concreto inferior o por capilaridad.

## 2.3. Deterioro del estuco y pintura

- El estuco presenta desprendimiento parcial en diferentes niveles, en especial en zonas de alta exposición a la intemperie.
- La pintura se encuentra decolorada y cuarteada, sin capacidad de protección frente a agentes externos, como radiación UV y lluvia.
- La capa de pintura está completamente desgastada en bordes, alfeizares de ventanas y cornisas, donde la acumulación de agua y falta de mantenimiento contribuyen al deterioro acelerado.

## 2.4. Desprendimientos visibles

- En algunas esquinas y uniones estructurales, fragmentos del estuco se han desprendido, dejando expuesta la base del muro.
- Existe riesgo de caída de material sobre zonas comunes, lo cual representa un peligro para la seguridad de los habitantes.

## 3. CAUSAS PROBABLES

- Exposición continua a condiciones climáticas adversas (lluvia, radiación solar, cambios térmicos).
- Falta de mantenimiento periódico en estuco y pintura.
- Posibles problemas de impermeabilización en juntas y encuentros estructurales.
- Movimiento estructural natural de la edificación que no ha sido absorbido por una correcta junta constructiva o tratamiento elástico.

## 4. RECOMENDACIONES

### Reparación de fisuras y grietas:

- Sellado con productos flexibles tipo poliuretano o epóxicos según la profundidad.



(+57) 321 - 250 - 6207



<https://marlowesas.com/>



Centro Empresarial Cabecera  
3era Etapa, Oficina 305.  
Bucaramanga Santander



Tratamiento de humedades:

- Impermeabilización de muros expuestos.
- Aplicación de selladores hidrofugantes y morteros impermeables en zonas afectadas.
- Verificación de bajantes y evacuación pluvial.
- Reparación de estuco y pintura:
- Retiro del estuco en mal estado.
- Aplicación de estuco.
- Aplicación de pintura acrílica T1 con resistencia UV y al agua.

## 5. CONCLUSIONES

- El estado actual de las fachadas muestra un nivel de deterioro progresivo en elementos de acabados superficiales, derivado de la exposición prolongada al ambiente y la falta de mantenimiento preventivo. Se requiere una intervención correctiva integral en las torres afectadas del conjunto para preservar la integridad de su arquitectura, contrarrestar el detrimento económico de la copropiedad, evitar el avance de los daños y mejorar la estética general del edificio.

## 6. REGISTRO FOTOGRAFICO



(+57) 321 - 250 - 6207



<https://marlowesas.com/>



Centro Empresarial Cabecera  
3era Etapa, Oficina 305.  
Bucaramanga Santander





PRESUPUESTO:

| PRESUPUESTO DE OBRA                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                  |        |          |                |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|----------------|------------------|------------------|
| "CONTRATO DE OBRA CIVIL DEL MANTENIMIENTO DE FACHADAS EXTERIORES INTERNAS, PUNTOS FIJOS, PASILLOS ENTRE TORRES, VIGAS DE CONEXIÓN EN TORRES DEL CONDOMINIO CLUB SANTA ISABEL DE LA TORRE 1 TORRE 2. |                                                                                                                                                                                                                                                                  |        |          |                |                  |                  |
| ÍTEM                                                                                                                                                                                                | DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                      | UNIDAD | CANTIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR PARCIAL    | VALOR TOTAL      |
| 1,0                                                                                                                                                                                                 | LIMPIEZA TÉCNICA DE FACHADA MEDIANTE HIDRO LAVADO A PRESIÓN (TORRE 1 Y 2)                                                                                                                                                                                        |        |          |                |                  | \$ 33.269.000,00 |
| 1,1                                                                                                                                                                                                 | LIMPIEZA TÉCNICA DE FACHADA MEDIANTE HIDRO LAVADO A PRESIÓN (TORRE 1 Y 2) Incluye: Desengrasantes biodegradables para fachadas, Detergentes neutros o alcalinos de acción controlada, antifúngicos y alguicidas, Agentes tensioactivos y espumantes controlados. | M2     | 8.755,00 | \$ 3.800,00    | \$ 33.269.000,00 |                  |
| 2,0                                                                                                                                                                                                 | REPARACIÓN Y APLICACIÓN DE MORTEROS IMPERMEABILIZANTES                                                                                                                                                                                                           |        |          |                |                  | \$ 10.650.000,00 |
| 2,1                                                                                                                                                                                                 | REPARACIÓN Y APLICACIÓN DE MORTEROS IMPERMEABILIZANTES EN ZÓCALOS PERIMETRALES (TORRE 1 Y 2)                                                                                                                                                                     | M2     | 355,00   | \$ 30.000,00   | \$ 10.650.000,00 |                  |



(+57) 321 - 250 - 6207



<https://marlowesas.com/>



Centro Empresarial Cabecera  
3era Etapa, Oficina 305.  
Bucaramanga Santander



|                                               |                                                                                                                                                                                                        |    |          |              |                   |                          |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------|--------------|-------------------|--------------------------|
| 3,0                                           | REPARACIÓN ESPECIALIZADA EN FISURAS Y JUNTAS DE CONSTRUCCIÓN (TORRE 1 Y 2)                                                                                                                             |    |          |              |                   | \$ 11.700.000,00         |
| 3,0                                           | REPARACIÓN ESPECIALIZADA EN FISURAS Y JUNTAS DE CONSTRUCCIÓN (TORRE 1 Y 2) Mediante la aplicación de selladores elásticos o poliuretánicos de alta adherencia y durabilidad                            | ML | 260,00   | \$ 45.000,00 | \$ 11.700.000,00  |                          |
| 4,0                                           | SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA ARQUITECTÓNICA TIPO 1 PARA EXTERIORES. PINTUCO O SIMILAR (2 MANOS)                                                                                                  |    |          |              |                   | \$ 218.875.000,00        |
| 4,1                                           | SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA ARQUITECTÓNICA TIPO 1 PARA EXTERIORES. PINTUCO O SIMILAR (2 MANOS)                                                                                                  | M2 | 8.755,00 | \$ 25.000,00 | \$ 218.875.000,00 |                          |
| 5,0                                           | LAVADO DE VENTANERIA EN VIDRIO                                                                                                                                                                         |    |          |              |                   | \$ 12.352.000,00         |
| 5,1                                           | LAVADO DE VENTANERIA EN VIDRIO con desengrasantes especializados y soluciones limpiadoras diseñadas para eliminar residuos de polvo, grasa, hollín, contaminación ambiental y marcas de agua y pintura | M2 | 1.280,00 | \$ 9.650,00  | \$ 12.352.000,00  |                          |
|                                               |                                                                                                                                                                                                        |    |          |              |                   |                          |
| <b>VALOR COSTOS DIRECTOS</b>                  |                                                                                                                                                                                                        |    |          |              |                   | <b>\$ 286.846.000,00</b> |
| A                                             | ADMINISTRACION                                                                                                                                                                                         |    | 7,00%    |              |                   | \$ 20.079.220,00         |
| I                                             | IMPREVISTOS                                                                                                                                                                                            |    | 1,00%    |              |                   | \$ 2.868.460,00          |
| U                                             | UTILIDAD                                                                                                                                                                                               |    | 3,00%    |              |                   | \$ 8.605.380,00          |
| U                                             | UTILIDAD                                                                                                                                                                                               |    | 19,00%   |              |                   | \$ 1.635.022,00          |
|                                               |                                                                                                                                                                                                        |    |          |              |                   |                          |
| <b>VALOR COSTO CON AIU REDONDEADO AL PESO</b> |                                                                                                                                                                                                        |    |          |              |                   | <b>\$ 320.034.082,00</b> |



(+57) 321 - 250 - 6207



<https://marlowesas.com/>



Centro Empresarial Cabecera  
3era Etapa, Oficina 305.  
Bucaramanga Santander





LA PROPUESTA DE ESTRUCTURA METÁLICA ASCIENDE A: **TRESCIENTOS VEINTE MILLONES TREINTA Y CUATRO MIL OCHENTA Y DOS PESOS M/CTE. (\$320.034.082,00).**

## SUMINISTRO DE MARLOWE SAS

**MARLOWE SAS** ha considerado en su oferta el suministro de:

- El personal calificado necesario y la maquinaria requeridas para la ejecución de las actividades de la presente oferta con suficiente experiencia en este tipo de proyectos, además del personal indirecto para la realización de todos los trabajos.
- Equipos y Herramienta en cantidad y calidad suficiente para la ejecución de los trabajos de acuerdo con el alcance del proyecto y según la estrategia de ejecución que se realice detalladamente para la orden de trabajo emitida por el cliente.
- Horarios de trabajos normales conforme con las normas de trabajo vigentes en el país.
- Continuidad en la ejecución de los trabajos
- Suministro de material
- Suministrará la totalidad del material necesaria para la construcción de las obras cotizadas, teniendo en cuenta las exclusiones.

## SUMINISTRO CLIENTE

- Toda la información técnica básica que MARLOWE SAS requiera, por lo menos una (1) semana antes de comenzar los trabajos ofertados, debidamente aprobados. EL CLIENTE será responsable de la calidad de dicha información.
- Realizará al personal de MARLOWE SAS y sus subcontratistas inducción en el sistema de seguridad industrial de la obra, en caso de requerirse.
- Permisos de ingreso a personal y curso de inducción para la ejecución de los trabajos en campo.
- Espacio suficiente dentro de las zonas del proyecto para la ubicación de las instalaciones temporales y para el almacenamiento de los materiales, herramientas y equipos pesados propiedad de MARLOWE SAS
- Permisos de construcción, ambientales y otros que sean requeridos.
- Realizará al personal de MARLOWE SAS y sus subcontratistas inducción en el sistema de seguridad industrial dentro de las instalaciones, en caso de requerirse.
- El cliente suministra almacenamiento, servicio de baños y vigilancia de la obra.

## NOTAS TÉCNICAS

- Las cantidades presentadas en esta oferta se basan en la información proporcionada por el cliente.
- Mayores y menores cantidades de obra serán canceladas con los precios del contrato.
- Los precios no previstos se fijarán en común acuerdo entre las partes.
- MARLOWE SAS garantiza la correcta instalación de los materiales conforme al alcance de esta oferta.
- MARLOWE SAS desarrolla un completo programa de calidad, el cual incluye entre otros los siguientes aspectos:
- Certificados de materiales y equipos con trazabilidad completa del proyecto.



**(+57) 321 - 250 - 6207**



**<https://marlowesas.com/>**



Centro Empresarial Cabecera  
3era Etapa, Oficina 305.  
Bucaramanga Santander



## NOTAS COMERCIALES

Dentro del costo de los trabajos se han incluido:

- Salario del personal con todos los porcentajes de ley.
- Prestaciones sociales y parafiscales.
- Herramienta de mano.
- Dotación y elementos de seguridad de acuerdo con la normatividad vigente en Colombia
- Gastos de contratación de personal con salarios estándar del mercado en Colombia.
- Suministro del material y herramientas menores propios para las labores objeto de esta propuesta.
- Las cantidades pueden variar con el desarrollo del diseño.
- Valor de la oferta se encuentra preparada con los precios de los materiales actuales en el país.

## IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

Se liquidará el IVA del 19% sobre el valor de la utilidad.

## PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS

Plazo inicialmente será de 100 días. Este plazo comienza tras la entrega del anticipo y obras civiles correspondientes.

## FORMA DE PAGO

MARLOWE SAS propone la siguiente forma de pago: 40% de anticipo y pagos según avances de obra quincenales.

## VALIDEZ DE LA OFERTA

La presente oferta es válida por quince (15) días a partir de la fecha.

## NOTAS:

- 1) Las especificaciones de los materiales corresponden a los planos suministrados y/o información entregada por el cliente.
- -El cliente correrá con los gastos extra que se incurra respecto a las actividades indicadas como exclusiones indicadas en el presente documento.
  - Todos los trabajos adicionales se harán por medio de una orden de compra que no afecte la inicial o el contrato que se firme.
  - Los precios ofrecidos aplican para la adjudicación total de los trabajos. En caso de adjudicación parcial los precios serán reconsiderados.
  - Esta alternativa se encuentra preparada con precios actuales de insumos y equipos en el mercado del presente año.
  - Se estimaron costos para las siguientes pólizas, cualquier cambio y/o adición, será asumido por el CLIENTE:



**(+57) 321 - 250 - 6207**



**<https://marlowesas.com/>**



Centro Empresarial Cabecera  
3era Etapa, Oficina 305.  
Bucaramanga Santander





**De Buen manejo del Anticipo.** Por un monto igual al 100% del valor total del anticipo, con una vigencia igual al plazo del contrato y cuatro (4) meses más.

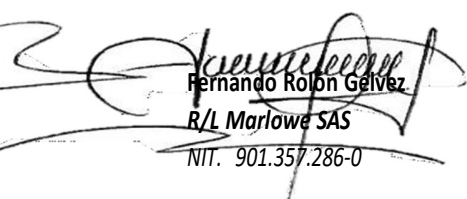
**De Cumplimiento:** Una póliza de cumplimiento, en cuantía igual al 20% del valor del presente contrato y por una vigencia igual a la del mismo y cuatro meses más.

**Responsabilidad Civil:** Una póliza por un valor equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato que ampare al CONTRATISTA contra los accidentes, lesiones y muerte de terceros al igual que daños de propiedades vecinas por razón de las operaciones de construcción que debe llevar a cabo en virtud de este contrato. Esta garantía deberá establecerse al iniciar la obra y por una vigencia igual a la del presente contrato.

**Salarios y Prestaciones Sociales:** Una póliza para garantizar el pago de salarios y prestaciones sociales de los trabajadores que EL CONTRATISTA emplee en la obra por un valor equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato. La póliza deberá constituirse antes de iniciar la obra y por una vigencia igual a la del presente contrato más tres (3) años a partir del acta de entrega de obra.

**Estabilidad de Obra.** Por un plazo de un (1) años contados a partir del acta de recibo a satisfacción de las obras por un valor correspondiente al treinta por ciento (20%) del valor del contrato.

Cordialmente:

  
Fernando Rolón Gálvez  
R/L Marlowe SAS  
NIT. 901.357.286-0



(+57) 321 - 250 - 6207



<https://marlowesas.com/>



Centro Empresarial Cabecera  
3era Etapa, Oficina 305.  
Bucaramanga Santander

