

TÉRMINOS DE REFERENCIA
CONVOCATORIA PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DE EMPRESA ADMINISTRADORA Y
REPRESENTANTE LEGAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL
CONJUNTO CAMINO DE ARRAYANES PH
NIT 900192090-0

Bogotá, D.C.

Julio de 2025

El presente documento recoge los términos y condiciones de orden técnico, jurídico y financiero, que deben tener en cuenta todas y cada una de las personas jurídicas que se encuentren interesadas en presentar sus respectivas propuestas, para la prestación de los servicios profesionales de Administración, Control y Gestión de recursos que conforman las Zonas Recreativas del Conjunto Camino de Arrayanes PH, objeto de esta convocatoria.

1. INFORMACIÓN DE LA COPROPIEDAD:

La copropiedad está ubicada en la Calle 213#114-10 Localidad Suba, está conformada por 16 Manzanas (13 personas jurídicas independientes) para un total de 518 unidades residenciales y conformada por las siguientes zonas comunes, así:

- Una portería de acceso, una vía de aproximación vehicular y peatonal, zonas verdes, un Club House, sala de estar, recepción, oficina de administración, salones sociales y baños.
- Minimarket, peluquería, heladería, Cocina, BBQ, piscinas, jacuzzi, gimnasio, sala juegos, canchas de squash, baños y duchas.
- Campo de golfito, parqueaderos, corredores, 3 lagos de amortiguación de aguas lluvias, 1 PTAR, equipos hidráulicos, parques, espacios deportivos y CCTV.

La población estimada de la copropiedad es de alrededor de 2.000 personas entre residentes, empleados, domiciliarios, contratistas, paseadores caninos, entre otros.

2. NECESIDADES:

La COPROPIEDAD está interesada en recibir propuestas de personas jurídicas, habilitadas legalmente para prestar los servicios profesionales de Administración en Propiedad Horizontal, mediante la modalidad de Contrato de Prestación de Servicios, bajo la legislación y normas vigentes que regulan el Régimen de Propiedad Horizontal, para ser responsable de la personería jurídica, así como de la coordinación de las actividades necesarias de orden legal, operativo, servicio contable, financiero, tributario, contractual, seguridad y prevención y demás actividades necesarias para la permanencia de la persona jurídica, la protección de los bienes de la Copropiedad y el suministro de los servicios para el funcionamiento normal, correcto y oportuno de la misma.



Las personas jurídicas que quieran postularse deben adjunta en la propuesta sus credenciales (información general, experiencia, RUT, estados financieros a 31 de diciembre de 2024, comparativo 2023, organigrama, condiciones operativas, entre otras), para los servicios de Administración, conforme a las condiciones aquí establecidas.

3. PRESUPUESTO:

Las personas jurídicas que presenten su propuesta económica, que deberá incluir el valor del costo del servicio detallado, costo de nómina, costo de operación, costo de servicios especiales y demás valores que consideren necesarios para la correcta prestación del servicio, así como valores adicionales que le ofrezca a la Copropiedad (los valores deben ser mensuales, anuales y proyectados a la vigencia del contrato).

4. DURACIÓN DEL CONTRATO:

La duración del contrato será de doce (12) meses, prorrogable por períodos de un (1) año, de acuerdo a los resultados de las evaluaciones trimestrales de desempeño y las acciones de mejora que presente cada vigencia.

Cada propuesta deberá estar acompañada de los indicadores de gestión sugeridos para aprobación del consejo de administración de la copropiedad.

5. OBJETO CONTRACTUAL:

La COPROPIEDAD requiere la contratación de los servicios de administración integral y representación legal, incluyendo servicios jurídicos, administrativos, técnicos, financieros, contables y de prevención, control, seguimiento según los términos y condiciones que se establecen en el presente documento.

- La empresa Administradora deberá asumir la representación legal de la persona jurídica del Conjunto Camino de Arrayanes PH y gestionar con autonomía administrativa y responsabilidad exclusiva de todas aquellas actividades que sean necesarias y suficientes para la óptima prestación de los servicios inherentes a la administración de la copropiedad, antes descritos.
- Las obligaciones generales de los servicios propuestos serán consignadas en un contrato de prestación de servicios profesionales y serán de estricto cumplimiento acorde con la legislación vigente, el reglamento de propiedad horizontal y la voluntad de las partes.
- La propuesta para la prestación del servicio, debe considerar los horarios establecidos por la copropiedad, los cuales serán informados en la visita técnica.
- La propuesta debe incluir: Protocolo de comunicaciones, canales de comunicación, escalamientos, presentación de informes e indicadores de gestión, tratamiento para solución de conflictos, conforme a las normas que rige la materia.
- La Propuesta debe incluir los servicios de manejo contables de la propiedad, indicando el tratamiento manejo de la información contable, soporte jurídico, financiero, técnico y sistemas de información a utilizar.



- El proponente indicará de manera clara y expresa que realizará el empalme con la administración saliente en un periodo no mayor a 15 días calendario y el compromiso de presentar un informe del estado en que recibe la copropiedad, el cual incluirá un análisis de la situación financiera, contable, tributaria, contractual, administrativa y jurídica; así mismo, informará los hallazgos que identifique y recomendará las acciones a seguir.
- El proponente presentará un cronograma de trabajo en el cual indicará el proceso de organización para la prestación del servicio y de cada uno de los ítems que lo componen.
- La propuesta deberá incluir el protocolo de gestión y administración de los contratos de proveedores, arrendamiento y concesiones.
- El proponente deberá garantizar en su oferta la disponibilidad de personal para prestar servicios adicionales, para cubrir eventos programados en fechas especiales como día de los niños, novenas de aguinaldos, día de la madre u otros que el consejo de administración apruebe y colaborar en situaciones de emergencia SIN CARGO ADICIONAL.

6. ALCANCE DEL OBJETO DE LA CONVOCATORIA:

Conforme al objeto antes descrito La COPROPIEDAD requiere recibir propuestas para la administración de la misma, que detalle los servicios ofertados dentro de los siguientes parámetros básicos:

- Prestación bajo su autonomía administrativa y exclusiva responsabilidad de todas aquellas actividades que sean necesarias y suficientes para la óptima prestación de los servicios inherentes a la administración de la COPROPIEDAD, bajo la legislación vigente y las normas que regulan el Régimen de Propiedad Horizontal, así como el Reglamento de Propiedad Horizontal, Manual de Convivencia, norma técnica NTS SI02 referente a inmuebles en propiedad horizontal y demás disposiciones internas.
- Las obligaciones generales de los servicios propuestos, las cuales serán consignadas en un contrato de prestaciones de servicios profesionales en calidad de obligaciones y que serán de estricto cumplimiento, acorde con la legislación y normatividad vigente, reglamentos internos de la COPROPIEDAD, manuales de funciones, procesos y procedimientos, así como las consignas de carácter general y particular de acuerdo al servicio.
- Propuesta económica para la prestación del servicio.
- Especificación de experiencia debidamente soportada.
- Indicación de los sistemas a utilizar y manejo de la información financiera y contable.
- La propuesta debe incluir el proceso de empalme con la administración saliente.

7. PROCESO DE SELECCIÓN:

ACTIVIDAD	FECHA	HORA	LUGAR
Apertura de convocatoria	23 de julio 2025		
Visita de reconocimiento del conjunto	2 de agosto 2025	10:00 am	Sede Club House
Recepción de propuestas	11 de agosto 2025	05:00 pm	Sede Club House
Análisis de las propuestas	19 de agosto 2025		
Elección de 4 mejores propuestas	21 de agosto 2025		
Entrevista con los 2 mejores oferentes finalistas	22 de agosto 2025	10:00 am	Sede Club House
Notificación empresa seleccionada	25 de agosto 2025		
Firma del contrato	29 de agosto 2025		Sede Club House

La presentación de las propuestas se efectuará de manera física en sobre sellado, el proponente depositará en la urna cerrada, ubicada en la sede del Club House en la recepción, entre las 8:00 am y las 5:00 pm del día 11 de agosto de 2025.

La propuesta deberá estar acompañada de los documentos impresos que se solicitan en el presente documento, así:

- Sobre sellado marcado claramente con Los datos del proponente incluyendo: Razón Social, NIT, dirección física, dirección de correo electrónico y teléfono. Dirigido al Consejo de Administración del Conjunto Camino de Arrayanes PH.
- Propuesta Técnica Impresa Ordenada Según El Anexo No 1, sin incluir la propuesta económica.
- Propuesta Económica impresa en sobre sellado independiente.
- Identificación de los anexos presentados con la propuesta.

La Copropiedad se reserva el derecho de cambiar estas fechas de acuerdo con las necesidades propias del proceso. Dichos cambios sin excepción, serán notificados a cada uno de los participantes a través de la dirección de correo electrónico que hayan registrado.

8. FASES DEL PROCESO:

El proceso de selección ha sido estructurado en cinco (5) etapas:

Etapas 1: visita a la COPROPIEDAD:

El proponente interesado en participar en el presente proceso, deberá enviar un correo electrónico a la dirección Procesoarrayanesclubhouse@gmail.com a más tardar el 1ro de agosto hasta las 5:00 PM, solicitando autorización de acceso para el día de la visita técnica incluyendo, Nombre de la Empresa, Copia de RUT Vigente, listado de empleados con Nombre y Cedula que asistirán a la visita en representación de la empresa.

Etapa 2: Presentación de Documentación y Primera Preselección:

Una vez revisada y validado el cumplimiento en la entrega de la información, documentos presentados y requisitos de los oferentes, el consejo de administración efectuará el registro en la base de datos de proponentes.

La evaluación del contenido de la propuesta se realizará considerando los siguientes criterios, el consejo asignará el mayor puntaje (establecido en la Tabla Siguiende) a la propuesta que presente la mejor opción a los requerimientos de la copropiedad, soportada técnicamente.

Los 4 proponentes que alcancen los mayores puntajes pasaran a la siguiente etapa.

FACTORES	VALORACIÓN MÁXIMA FACTOR
Experiencia del proponente	25
Respaldo y capacidad económica	20
Estructura operativa	10
Condiciones operativas	10
Condiciones económicas de la propuesta	25
Plazo de ejecución de la propuesta	10
Total	100
VALORACIÓN PUNTAJE	
Excelente Se inscribe para participar en cualquier cuantía	91 a 100

Etapa 3. presentación de propuestas y segunda preselección:

Realizada la visita a la COPROPIEDAD los proponentes seleccionados estarán en capacidad de presentar su propuesta económica de acuerdo al cronograma. Una vez recibidas las propuestas se procederá a realizar la segunda preselección con los criterios expuestos en el numeral denominado Criterios de Evaluación. Solamente podrán presentar propuestas las personas Jurídicas que hayan asistido a la visita y que cumplan con todos los requisitos establecidos en la presente propuesta. Los preseleccionados serán informados vía correo electrónico y serán citados a entrevista.

Etapa 4. Entrevista personal y selección final:

Una vez recibidas y evaluadas todas las propuestas de los seleccionados en el punto anterior, a las cuatro (4) personas jurídicas, con las calificaciones ponderadas más altas en la selección, se realizará el respectivo estudio de seguridad y aquellas que su resultado sea favorable, serán citadas a una entrevista personal con los miembros del Consejo de Administración y posteriormente a ésta, será seleccionada la persona jurídica para la designación de administrador de la COPROPIEDAD. En caso de algún empate en esta etapa, será seleccionado el proponente que presente la mejor oferta de valor agregado cumplible.

Etapa 5. Firma de contrato:

Después de la selección, se notificará al seleccionado para que presente los requisitos para formalizar y firmar el contrato. La propuesta y todos los documentos presentados se consideran parte integral del contrato.

9. CRITERIOS DE EVALUACIÓN:

Los criterios de evaluación para los 4 Finalistas, serán acumulativos hasta obtener un puntaje máximo de 1000 puntos, según la siguiente tabla:

CRITERIOS DE EVALUACIÓN	PUNTAJE MÁXIMO	ASPECTOS EVALUADOS
Documentación – Capacidad legal, Administrativa y Financiera	100	Cumplimiento en la entrega de la documentación solicitada
Experiencia	100	Experiencia general y comprobada
Capacidad técnica – operacional	300	Número de contratos actuales en ejecución
Capacidad financiera	300	Aspectos financieros
Capacidad técnica – propuesta de servicio	150	Evaluación alcance del servicio especificado en la propuesta, honorarios, planes de trabajo, etc.
Entrevista	50	Desenvolvimiento del candidato de la presentación de la empresa y verificación de sus referencias
TOTAL	1000	

10. REQUISITOS PARA LOS PROPONENTES:

Los proponentes deberán ser personas jurídicas habilitadas legalmente, autorizadas, para contratar la prestación del servicio de Administración de la COPROPIEDAD, quienes declararán a modo propio que no se encuentren inmersas en inhabilidades o incompatibilidades de orden legal, ético o de conflicto de intereses, respecto de los integrantes de Consejo de Administración y/o Revisor Fiscal. Los proponentes no podrán ser residentes o administradores de otras manzanas de la COPROPIEDAD.

DOCUMENTACIÓN REQUERIDA:

- Carta de presentación de la persona jurídica, firmada por el Representante Legal, dirigida al Consejo de Administración, con el siguiente párrafo incluido: “La empresa manifiesta que conoce y acepta los términos de referencia de la convocatoria, indicados por la Copropiedad en el documento: TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO OFERTADO, en su versión más reciente, y reiteró el interés de participar en la misma”.
- Certificado de Existencia y Representación Legal, expedido por la respectiva Cámara de Comercio o autoridad competente, con vigencia no mayor de treinta (30) días. El proponente debe haberse constituido ante Cámara de Comercio con antelación mínima de cinco (5) años, contados retroactivamente con la fecha de cierre del proceso. La matrícula mercantil debe encontrarse renovada para la presente vigencia.

- Copia del Registro Único Tributario (RUT), con indicación de la actividad profesional no menor a cinco (5) años.
- Fotocopia de la cédula del Representante Legal.
- Relación de los contratos actuales y de los ejecutados en los últimos cinco años (5) años que incluya Razón social, número de unidades inmobiliarias, persona de contacto, domicilio teléfono, correo electrónico, fechas de inicio y terminación.
- Cinco (5) cartas de referencia de clientes a los que el proponente preste o haya prestado servicios en Conjuntos residenciales o edificios de propiedad horizontal con club house con servicios similares a los establecidos en los presentes términos, en estratos 4, 5 y 6 (Residencial) en conjuntos con un número no menor a doscientas (200) unidades y con una duración de contrato total acumulada de mínimo Dos (02) años por conjunto, la carta debe incluir la información de contacto de la copropiedad para confirmar la referencia y el valor anual del contrato de prestación de servicios para la copropiedad.
- Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024, comparativo 2023 incluyendo notas para cada año.
- Fotocopia de la Declaración de Renta – Vigencia 2024 y 2023.
- Certificación firmada por el Revisor fiscal o Contador, que indique que la persona jurídica acredita el cumplimiento de las obligaciones al Sistema de Seguridad Social Integral y Parafiscales; el proponente deberá acreditar que se encuentra al día en el pago de los aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del SENA, ICBF y Cajas de Compensación Familiar.
- Tres referencias comerciales y una bancaria.
- Copia de la póliza de responsabilidad civil extracontractual de la empresa.
- Autorización debidamente firmada por el representante legal y las personas asignadas para la prestación del servicio, para consultar en bases de datos públicas y de acceso restringido, inclusive las centrales de riesgo financiero, información necesaria dentro del análisis de la presente propuesta, de conformidad con la Ley estatutaria 1581 de 2012 y al Decreto 1377 de 2013.
- Declaración autenticada ante notario público, en la que conste la inexistencia de conflictos éticos o conflictos de interés con miembros del Consejo de Administración o el Revisor Fiscal, por parte del proponente (Representante Legal), declarando que su incumplimiento constituye una causal de rechazo de la propuesta presentada o la terminación con justa causa del contrato de prestación de servicios.

- Adicionalmente, para el personal que se designa para la administración delegada por parte de la persona jurídica oferente, presentar:

- Hoja de Vida
- Copia de la cédula.
- Experiencia comprobable en propiedad horizontal mínimo 5 años.
- Certificado de Antecedentes Judiciales y de Policía Nacional, con fecha de expedición no mayor a 30 días.
- Certificado de Antecedentes Fiscales de la Contraloría, con fecha de expedición no mayor a 30 días.
- Certificado de Antecedentes Disciplinarios de la Procuraduría, con fecha de expedición no mayor a 30 días.

11. CONSIDERACIONES PARA LA PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS:

- **Cumplimiento y validez de documentación.** La omisión de los documentos requeridos, dará lugar al rechazo de la propuesta o a la pérdida de puntaje de acuerdo a los Criterios de Evaluación, establecidos.
- **Forma de Presentación de la Documentación.** La documentación debe ser enviada en la fecha y hora indicada, dirigida al Consejo de Administración Conjunto Residencial Camino de Arrayanes -PH, por medio físico conforme a lo establecido en aparte anterior.
- **Contenido de la propuesta.** La propuesta deberá contener, como mínimo:
- **Experiencia.** En la propuesta se deberá especificar y discriminar:
 - **Experiencia General:** El número total de años de experiencia en la administración de propiedad horizontal.
 - **Experiencia Específica:** El número acumulado de años de experiencia en administración de conjuntos de más de 200 unidades en los últimos cinco (5) años.
 - **Capacidad Técnica-Operativa.** En la propuesta se deberá especificar el número de contratos vigentes de manejo y administración de propiedad horizontal a la fecha de presentación de la propuesta.
 - **Capacidad Técnica - Alcance del Servicio.** En la propuesta se deberá especificar:
 - ✓ Número de horas mínimo a la semana, que el oferente destinará al Conjunto para la prestación del servicio, si el servicio es 7x24.
 - ✓ Indicar el número de horas a la semana que, dentro de la prestación del servicio, serán destinadas con exclusividad a la atención de propietarios y residentes.
 - ✓ El proponente podrá indicar elementos claramente diferenciadores y evidenciables en la prestación del servicio (Ej.: Mayor cubrimiento de las pólizas, equipo de soporte adicional

etc.) Así mismo se solicita descartar aspectos subjetivos de difícil valoración, los cuales no serán tenidos en cuenta (Ej.: alto nivel de liderazgo, alta capacidad de organización, etc.).

- **Plan de trabajo preliminar del proponente.** Deberá diseñarlo a partir del conocimiento de la COPROPIEDAD obtenido durante la visita realizada, con el cual comenzaría la prestación del Servicio en caso de ser elegido.

12. PLAZO DE ENTREGA DE LAS PROPUESTAS.

De acuerdo al cronograma establecido, en el Proceso de Selección, las Copropiedad rechazará las Ofertas presentadas por los Proponentes que:

- Sean presentadas después de vencido el plazo establecido para el efecto en el Cronograma.
- Que no cumplan los requisitos establecidos en estos términos de referencia.
- Que no adjunten los anexos solicitados.
- Que no presente las pólizas y garantías requeridas.

13. EFECTOS DE LA PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA.

Con la presentación de documentación y ofertas, los participantes aceptan que entienden y han tenido acceso a la totalidad de los términos, obligaciones, requisitos, plazos, condiciones y exigencias previstas en estos términos de referencia, así mismo manifiestan que:

- La solicitud de Propuesta está completa, es compatible y adecuada para identificar y proponer el objeto y alcance del servicio a suministrar.
- Conocen las características de la COPROPIEDAD, el sitio de desarrollo del objeto del contrato, que se dan por enterados y aceptan las condiciones, naturaleza, localización de operaciones y servicios, facilidades de transporte, accesibilidad y todas las demás circunstancias que puedan influir en el normal desarrollo del servicio propuesto.
- La circunstancia de que el proponente seleccionado no haya estudiado o verificado toda la información que pueda influir en la elaboración de su propuesta, no lo eximirá de la obligación de cumplir y asumir las responsabilidades que le correspondan, ni le dará derecho a reclamaciones, reembolsos o ajustes de ninguna naturaleza.
- Una vez seleccionado el proponente y que se le haya informado dicha circunstancia, la propuesta se hace irrevocable; por ello, el proponente seleccionado no podrá retirar, modificar o condicionar los efectos y ni alcance de su propuesta. El proponente seleccionado se obliga para con la COPROPIEDAD a mantener vigente la validez de los términos de la propuesta hasta llegar al cumplimiento de las obligaciones contractuales de las que depende el perfeccionamiento del contrato, so pena de hacer efectiva la póliza de seriedad y cumplimiento de la oferta. Las salvedades, y/o condicionamientos que se planteen por parte del proponente darán lugar a que la propuesta se rechace.



14. ADJUDICACIÓN E INICIO EN LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO.

El proponente seleccionado será informado a través de correo electrónico y se le indicará en la misma la fecha de suscripción del contrato, los plazos estimados para los trámites de legalización del mismo y la fecha estimada para el inicio de la prestación del servicio, el cual se formalizará a través de un acta de inicio, firmada por las partes.

NOTA: Se deja constancia que, a partir de la suscripción del contrato, la documentación física, digital, procesos, procedimientos, protocolos y demás entregables que se establezcan y sean aplicados por la empresa designada para el cargo de administrador, pasarán a ser propiedad de la COPROPIEDAD Conjunto Camino De Arrayanes.

15. APELACIÓN DE LA DECISIÓN.

La decisión de la COPROPIEDAD para la selección del proponente, es una decisión interna y no está sujeta a ningún procedimiento de revisión. Será admitida la propuesta que presente las mejores condiciones para la COPROPIEDAD, de acuerdo con los parámetros establecidos en el ítem denominado Criterios de Evaluación. La decisión para la adjudicación es inapelable.

16. VIGENCIA DE LA PROPUESTA.

Todas las condiciones de la propuesta deberán ser firmes y permanecerán disponibles para aceptación por un período de treinta (30) días hábiles a partir de la fecha de entrega de las propuestas.

17. NO OBLIGATORIEDAD DE LA PROPUESTA.

Las propuestas que se reciban de parte de los proponentes, en ningún momento constituyen o constituirán una oferta mercantil ni la declaración irrevocable de la COPROPIEDAD de realizar el negocio jurídico con la propuesta preseleccionada.

Así mismo, una vez preseleccionadas las propuestas de acuerdo a lo establecido en este documento, la COPROPIEDAD, no suministrará a los demás proponentes justificaciones de las decisiones adoptadas.

18. COSTOS DE PREPARACIÓN DE LA PROPUESTA.

Cada proponente asumirá todos los costos, tanto directos como indirectos, relacionados con la integración, elaboración y presentación de su propuesta, así como los costos en que incurra para acudir a la visita a la COPROPIEDAD.

19. EXCLUSIÓN DE UN PROPONENTE.

La COPROPIEDAD se reserva el derecho de realizar la exclusión de cualquier proponente del presente proceso, si se evidencia alguna de las siguientes situaciones:

- Poseer deudas por obligaciones laborales o parafiscales.
- Estar reportado como deudor moroso en la Central de Riesgos Crediticios y/o del sistema financiero.
- Estar reportado o sancionado por cualquier Organismo de control.
- Presentar documentación irregular o información inexacta que infiera al error a la COPROPIEDAD.
- Tener demandas o procesos relevantes ante el Ministerio de Protección Social.
- Tener vigentes litigios ante cualquier autoridad, derivados de la operación propia de la empresa.
- Estar inmerso en impedimentos éticos o de conflicto de intereses que afecten la propuesta presentada.

20. CONSIDERACIONES ADICIONALES PARA LOS PROPONENTES:

Conflictos Éticos o de Interés. Para efectos de este documento entiéndase por conflictos éticos, cualquier circunstancia omitida por el proponente, relacionada con la legalidad, validez, cumplimiento y/o autenticidad de los documentos presentados.

De igual manera, entiéndase por conflicto de intereses, cualquier circunstancia relacionada con el mantenimiento de relaciones comerciales directas o indirectas, así como las del parentesco, hasta cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil, del proponente con los Miembros del Consejo, contador, revisor fiscal y/o copropietarios. Ser propietario o arrendatario de la copropiedad.

Impuestos. Los proponentes deberán determinar, evaluar y asumir los impuestos, tasas y contribuciones, así como los demás gravámenes que conlleven la celebración, ejecución y liquidación del contrato, con excepción de los que por expresa disposición legal correspondan a la copropiedad.

Garantías y Seguros: El proponente seleccionado deberá constituir y entregar a la COPROPIEDAD, asumiendo los costos, todas las garantías y seguros relacionados con el servicio a prestar, las siguientes garantías mínimas al momento de celebrar el contrato, o las que se decidan acorde con la modalidad de contratación, las cuales deberán constituir como beneficiario a la COPROPIEDAD, así:

- **Seriedad de la Oferta:** Por el 10% por valor total del contrato, con una vigencia igual a la duración del mismo y seis (6) meses más.

- **Cumplimiento:** Por el 20% por valor total del contrato, con una vigencia igual a la duración del mismo y seis (6) meses más.
- **Laboral y prestaciones sociales:** Por el 20% por valor total del contrato, con una vigencia igual a la duración del mismo y tres años más.
- **Responsabilidad Civil Extracontractual:** Por el 100% valor del contrato, con una vigencia igual a la duración del mismo.

Aclaraciones y Adendas a la Invitación. Cualquiera de los proponentes invitados podrá solicitar aclaraciones al alcance de los servicios, las cuales deberán ser enviadas al correo electrónico Procesoarrayanesclubhouse@gmail.com, dirigidas al Consejo de Administración, para su respectiva respuesta.

La copropiedad, deberá dar respuesta escrita por medio de correo electrónico a todas las solicitudes de aclaración, en un plazo no mayor a dos (2) días hábiles, haciéndolas conocer a todos los proponentes en el evento de que una de tales aclaraciones en concepto de la copropiedad implique modificación al presente documento; por lo que procederá a la elaboración de una adenda que se entenderá recibida por los oferentes, en virtud del envío por medio electrónico, al correo que figura en la propuesta; Emitida una Adenda por parte de la copropiedad, se entenderá como parte integral del presente documento y en consecuencia, su contenido y exigencias deberán ser observados en las propuestas. Las Adendas y aclaraciones posteriores sustituirán indicaciones anteriores, en cuanto se refieran a un mismo asunto.

CLÁUSULAS ESPECIALES QUE SE INCLUIRÁN EN EL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS:

De manera especial se advierte que el Contrato que se celebre, en el evento de adjudicarse la presente invitación a ofertar, contendrá entre otras cláusulas y no las únicas, aquellas relativas a:

- La prohibición de las partes de ceder el contrato. El cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato celebrado es intransferible, por lo tanto, no podrá cederse total ni parcialmente.
- La obligación para el proponente seleccionado de constituir las pólizas indicadas en este documento a favor de la Copropiedad como garantías ineludibles de la relación contractual.
- La determinación de la naturaleza del contrato en el entendido que la prestación de los servicios contratados, no genera para el contratista o sus dependientes vinculación laboral de ningún tipo con la Copropiedad.
- La obligación de garantizar la inexistencia de situaciones de vinculación económica del proponente seleccionado con sus administradores o representados.
- La realización, al momento del inicio de la prestación del servicio, de un inventario de bienes, equipos, elementos e información que reciba de parte de la Copropiedad, inventario que formará parte integral del contrato que se formalice entre las partes.
- La obligación del proponente de dar cumplimiento a las normas en materia de conflictos de interés de la ley 675 de propiedad horizontal y de las que regulan su actividad especial.



- Cláusulas relativas a la terminación de contrato unilateralmente por la Copropiedad, sin indemnización de perjuicios.
- La obligatoriedad de la prestación del servicio en situaciones de emergencia o situaciones especiales que correspondan a contingencias, emergencias o actividades especiales en la Copropiedad, sin costo adicional.

Anexo 1. INDICE

1. Información de la copropiedad	1
2. Necesidades	1
3. Presupuesto	2
4. Duración Estimada	2
5. Objeto	2
6. Alcance del objeto de la convocatoria	3
7. Proceso de selección	4
8. Fases del proceso	4
Etapa 1. Visita a la copropiedad	4
Etapa 2. Presentación de propuestas y primera preselección	5
Etapa 3. Presentación de propuestas y segunda preselección	5
Etapa 4. Entrevista personal y selección final	5
Etapa 5. Firma del contrato	5
9. Criterios de evaluación	6
10. Requisitos para proponentes	6
Documentación requerida	6
11. Consideraciones para la presentación de las propuestas	8
Cumplimiento y validez de la documentación	8
Forma de presentación de la documentación	8
Consideraciones para la presentación de la oferta del servicio	8
Contenido de la propuesta	8
Experiencia	8
Capacidad Técnica operativa	8
Capacidad técnica, alcance del servicio	8
Plan de trabajo preliminar del proponente	9
12. Plazo de entrega de las propuestas	9
13. Efectos de la presentación de la propuesta	9
14. Adjudicación e inicio de la prestación del servicio	10
15. Apelación de la decisión	10
16. Vigencia de la propuesta	10
17. No obligatoriedad de la propuesta	10
18. Costos de la preparación de la propuesta	10
19. Exclusión de un proponente	10
20. Consideraciones adicionales para los proponentes	11
Conflictos éticos o de interés	11
Impuestos	11
Garantías y seguros	11
Aclaraciones y adendas a la invitación	12
Cláusulas especiales que se incluirán en el contrato de prestación de servicio	12