



**CONJUNTO RESIDENCIAL GRAN RESERVA DE
MALLORCA P.H.
NIT. 901.522.108-5**

**TÉRMINOS DE REFERENCIA
CONVOCATORIA ADMINISTRACIÓN DEPORTIVA
CENTRO DE ENTRETENIMIENTO**

NOVIEMBRE DE 2025



ASPECTOS GENERALES

INFORMACIÓN GENERAL

Por medio del presente proceso, el **CONJUNTO RESIDENCIAL GRAN RESERVA DE MALLORCA P.H.**, busca seleccionar la oferta más favorable jurídica, financiera, técnica y económica, para contratar la empresa encargada para la **ADMINISTRACIÓN DEPORTIVA DEL EDIFICIO DE ENTRETENIMIENTO**, cumpliendo con los requerimientos del presente documento de términos.

COMUNICACIONES

El canal para efectos de comunicación con respecto a este proceso será el correo oficial del **CONJUNTO RESIDENCIAL GRAN RESERVA DE MALLORCA P.H.**, crgranreservamallorca@gmail.com

PARTICULARIDADES DEL PROCESO PARA SELECCIÓN

En este proceso podrán participar las personas jurídicas que cumplan con los requisitos establecidos por el **CONJUNTO RESIDENCIAL GRAN RESERVA DE MALLORCA P.H.**, a excepción de aquellas que tengan algún problema jurídico, financiero u otro que lo inhabilite, además, un proponente no podrá presentar más de una oferta.

CONTRATACIÓN

En esta convocatoria el **CONJUNTO RESIDENCIAL GRAN RESERVA DE MALLORCA P.H.**, utilizará como modo de contratación la celebración de un contrato a 12 meses, SIN RENOVACIÓN AUTOMÁTICA.

RESPONSABILIDAD

Los oferentes al presentar su propuesta económica deberán tener en cuenta la inclusión de los todos y cada uno requerimientos necesarios para cumplir las obligaciones contractuales y debe asumir los riesgos inherentes a la ejecución del contrato; de igual forma, el oferente debe asumir también los componentes técnicos necesarios para cumplir con las condiciones mínimas exigidas en este documento.



DESCRIPCIÓN DEL PROCESO

Por medio de este proceso de selección, el **CONJUNTO RESIDENCIAL GRAN RESERVA DE MALLORCA P.H.**, seleccionara en igualdad de condiciones al proponente que presente la propuesta ajustada a los presentes términos y la más favorable para el conjunto.

ACLARACIONES Y/O MODIFICACIONES A LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA

Si el oferente, encuentra diferencias, omisiones y/o algún tipo de error, en el presente documento o en los documentos anexos; debe dirigirse al correo: crgranreservademallorca@gmail.com

Se establece que para aclarar o modificar a los términos de referencia, se hará mediante adendas, estas se enviaran a de los participantes del proceso teniendo en cuenta los tiempos establecidos en el cronograma y que se encuentren dentro de ellos.

LUGAR DE EJECUCIÓN

El lugar de ejecución del contrato es la CALLE 25B #70B – 50 de la ciudad de Bogotá D.C.

VISITA DE OBRA

Los oferentes realizaran visita institucional, de carácter obligatorio para el presente proceso, en las instalaciones del **CONJUNTO RESIDENCIAL GRAN RESERVA DE MALLORCA P.H.** del 08 de diciembre al 12 de diciembre de 2025 (Agendar cita previa). Se hará un registro de la asistencia y se tomará especial nota de las observaciones de parte de los participantes. En la presentación de la propuesta se entenderá que el proponente conoce y acepta todas las condiciones bajo las cuales se desarrollara el contrato, por tanto, es su responsabilidad inspeccionar muy bien el sitio para conocer todas las zonas que se administraran.

AVAL DE LA PROPUESTA

Persona jurídica, con experiencia de mínimo cinco (5) años en administración deportiva en complejos de ejercicio y entretenimiento.

ENTREGA DE PROPUESTAS

Las propuestas deberán remitirse al correo electrónico de la administración crgranreservamallorca@gmail.com, con copia al correo del consejo de administración consejo.grmallorca@gmail.com. El plazo de recepción será desde el 15 de diciembre de 2025 hasta el 19 de diciembre de 2025.

REQUISITOS HABILITANTES

REQUISITOS HABILITANTES DE ORDEN JURÍDICO

PERSONA JURIDICA

Podrán participar en el presente proceso de selección, personas Jurídicas constituidas y/o que cuenten con una antigüedad no menor a 5 años anteriores a la fecha de este proceso y cuyo objeto social principal les permita contratar y cumplir con el objeto contractual del presente proceso.

Se revisará por parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL GRAN RESERVA DE MALLORCA P.H.**, al momento de presentar la oferta, los oferentes no se encuentren inhabilitados o tengan incompatibilidad alguna, para esto el oferente presentará para revisión: Certificado de existencia y representación legal, RUT, el certificado de antecedentes disciplinarios, antecedentes judiciales, de la persona o del representante legal según corresponda.

Para efectos evaluar jurídicamente debe presentar con la oferta los siguientes documentos:

- Carta de presentación y Aval de la oferta
- Certificado de existencia y representación legal.
- Fotocopia del documento de identidad del representante legal
- Registro único tributarios (RUT)
- Certificado de cumplimiento de obligaciones con los sistemas generales de seguridad social y aportes parafiscales
- Certificado de antecedentes fiscales empresa y Representante Legal
- Certificado de Antecedentes disciplinarios Procuraduría empresa y Representante Legal

Carta de presentación y Aval de la oferta

Contiene la presentación de las condiciones generales de la propuesta, manifestaciones expresas y bajo la gravedad de juramento de inexistencia de inhabilidades, incompatibilidades, prohibiciones y conflictos de interés, la naturaleza de sus recursos y el conocimiento de las generalidades de los términos de referencia y del proyecto a ejecutar.

Debe dirigirse vía correo electrónico dirigida a la administración crgranreservamallorca@gmail.com, con copia al correo del consejo de administración consejo.grmallorca@gmail.com

Certificado de existencia y representación legal

El proponente, persona jurídica nacional y/o domicilio en Colombia, deberá acreditar su existencia y representación legal, aportando el certificado expedido por la cámara de comercio correspondiente, en el cual se verificará:

1. **Fecha de expedición del certificado de existencia y representación legal:** No podrá ser mayor a treinta (30) días anteriores a la fecha prevista para el cierre de la convocatoria. En el evento en el que se modifique la fecha de cierre, se mantendrá para estos efectos, la prevista en el cronograma de la convocatoria y no el de las adendas que la modifiquen.
2. **Objeto social:** Deberá estar relacionado con el objeto a contratar o contemplar las actividades que guarden relación con el mismo.
3. **Facultades del representante legal:** Las facultades de quien ejerce la representación legal deberán habilitarlo para la presentación de la oferta, la suscripción del contrato que se derive del presente proceso de selección en caso de resultar favorecido con la adjudicación, así como para comprometer a la sociedad.
4. **Limitaciones del representante legal:** En el evento que del contenido del Certificado expedido por la cámara de comercio, se desprenda que el representante legal tiene restricciones para presentar la propuesta y/o contratar y obligarse en nombre de la misma, deberá acreditar la autorización mediante la cual el órgano competente lo faculta para presentar la propuesta y celebrar el contrato en el evento de ser seleccionado y si se requiere establecer las facultades del representante legal en los estatutos, deberá anexar copia de la parte pertinente de los mismos. Los documentos requeridos deben haber sido

otorgados previo al cierre del presente proceso de selección.

5. **Domicilio:** Que la persona jurídica cuenta con domicilio o sucursal domiciliada y debidamente registrada en Colombia.
6. **Término de constitución:** Que la persona jurídica se encuentre inscrita en la cámara de comercio con Tres (3) años de anterioridad a la fecha del cierre de la presente convocatoria.
7. **Término de duración:** El termino de duración del contrato será de un (01) año con inicio el 01 de febrero de 2026 y finalización el 01 de febrero de 2027.

El no cumplimiento de los requisitos aquí señalados dará lugar a que la propuesta no sea habilitada jurídicamente; Tratándose de aclaraciones o documentos habilitantes, estos deberán ser aportados por el proponente en los términos y plazos señalados por la entidad en la etapa de subsanación, so pena de rechazo de la propuesta.

Fotocopia del documento de identidad del representante legal

Se debe presentar copia del documento de identidad del Representante Legal de la sociedad.

Registro único tributarios (RUT)

Se debe entregar copia del registro Único Tributarios Actualizado (RUT)

Certificado de cumplimiento de obligaciones con los sistemas generales de seguridad social y aportes parafiscales

El postulante deberá acreditar el pago de los aportes de sus empleados al sistema de seguridad social mediante certificación que lo acredite. Dicha certificación debe ser suscrita por el representante legal y/o contador. Se debe anexar copia cedula, Tarjeta profesional y certificado antecedentes del contador.

Certificado de antecedentes fiscales

El postulante, deberá presentar el certificado de antecedentes fiscales expedido por la Contraloría General de la República de Colombia.

Certificado de antecedentes disciplinarios

El postulante, deberá presentar el certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la República de Colombia



REQUISITOS HABILITANTES DE ORDEN FINANCIERO

El postulante deberá presentar en su oferta los siguientes documentos para efectos de la evaluación financiera:

- Balance general y estado de resultados con corte del 31 de diciembre de 2024, firmados por el contador y/o revisor fiscal en caso de que haya lugar.
- Documento de identidad del contador, copia tarjeta profesional, certificado de antecedentes disciplinarios.
- Dictamen de los estados financieros firmados por contador

REQUISITOS HABILITANTES DE ORDEN TÉCNICO

EXPERIENCIA DEL POSTULANTE

El postulante debe acreditar experiencia específica solicitada por el **CONJUNTO RESIDENCIAL GRAN RESERVA DE MALLORCA P.H.**, así:

Se deberán anexar cuadro con la experiencia de administración en otros lugares de este tipo o alcance, se deberá tener en cuenta que dentro de una etapa más avanzada del proceso de selección se realizará la verificación de dicho cuadro. Puede ser experiencia implícita de un contrato ejecutado y verificable. Anexar cuadro relación de contratos.

EXPERIENCIA: Los proponentes deberán anexar a la propuesta la acreditación de la experiencia.

EL CONJUNTO RESIDENCIAL GRAN RESERVA DE MALLORCA P.H., verificara y/o solicita aclaraciones de la información suministrada por el oferente si así lo considera necesario. Se debe registrar la información y enviar por correo a: crgranreservamallorca@gmail.com y se debe incluir en la propuesta.

REQUISITOS DE PONDERACION

Todos y cada uno de los requisitos habilitantes, establecidos en las condiciones y términos del presente proceso, serán evaluados en cada una de las ofertas.

OFERTA ECONÓMICA

Para la presentación de la propuesta económica el postulante debe entregar en físico o

enviarse por correo a: crgranreservamallorca@gmail.com

ENTREVISTA

Una vez concluida la evaluación y se presentara al consejo de administración el INFORME DE EVALUACIÓN y se seleccionarán los oferentes los cuales se citarán a entrevista.

VERIFICACIÓN ECONÓMICA

Después de presentada la propuesta, se verificará que el valor ofertado se ajuste al presupuesto oficial establecido por la empresa consultora y por el **CONJUNTO RESIDENCIAL GRAN RESERVA DE MALLORCA P.H.**

Experiencia del personal

De acuerdo con la propuesta de personal para la ejecución del contrato y con la experiencia solicitada y de acuerdo con la dedicación mínima del personal propuesta se calificará así:

Cargo	Unidades requeridas	Experiencia Requerida
Anfitrión	01	Minimo un (1) año de experiencia comprobable, preferiblemente en atención al cliente, coordinación de eventos sociales/deportivos y administración de espacios comunitarios
Recepcionista	02	Minimo un (1) año de experiencia en cargos similares: recepción, atención al cliente, servicio al público o labores administrativas.
Entrenador de deportivo o instructor de gimnasio	02	Minimo dos (2) años de experiencia en entrenamiento físico, acondicionamiento deportivo o actividades afines, además de formación técnica, tecnológica o profesional en áreas como educación física, entrenamiento deportivo o ciencias del deporte

Se debe acreditar la experiencia solicitada del personal propuesto, adjuntando certificaciones de experiencia específica.

Objeto del contrato: para contratar la empresa encargada para la **ADMINISTRACIÓN DEPORTIVA DEL EDIFICIO DE ENTRETENIMIENTO.**

Lugar: Edificio de entretenimiento “Club House” ubicado dentro del conjunto Gran Reserva de



Mallorca P.H, calle 25b nro. 70b 50.

Horario: el edificio de entretenimiento funciona dentro del siguiente horario:

Lunes de 5:00am a 2:00pm

Martes a viernes de 5:00am a 10:pm,

Fines de semana si hay eventos hasta las 12:00am

Duración del Contrato: 12 meses contados a partir de la fecha de inicio, sin cláusula de renovación automática.

Operación Integral del Club House

La empresa contratista deberá realizar la operación integral del edificio de entretenimiento (club house), lo cual incluye, pero no se limita a la operación y control de las siguientes instalaciones.

- 01 Parque infantil
- 04 BBQ y chimeneas
- 01 Salón infantil
- 01 Piscina adultos
- 01 Piscina de niños
- 02 Baños turcos
- 02 Jacuzzis
- 02 Salones para masaje
- 01 Gimnasio
- 02 Coworking
- 03 Salones sociales
- 01 Cancha múltiple
- 01 Cinema
- 01 Salón de juegos
- 01 Lobby principal

Se aclara que, en el caso de las piscinas (adultos y niños) y de las zonas húmedas (baños turcos y saunas), existe una empresa contratada responsable de su operación y funcionamiento. No obstante, corresponde al contratista encargado de la administración del centro de entretenimiento realizar el seguimiento permanente y reportar oportunamente las novedades relacionadas con la prestación del servicio en dichas áreas.

De acuerdo con lo estipulado en los términos de referencia, la oferta deberá ser completa, concisa y clara, se deben anexar todos los documentos requeridos para el proceso.

- Carta de presentación dirigida a la administración y al consejo de administración.
- Carta de confidencialidad firmada por el representante legal.



- Certificado de existencia y representación legal no mayor a treinta (30) días.
- Copia actualizada del registro único tributario RUT.
- Fotocopia ampliada al 160% de la cedula del representante legal.

El representante Legal del **CONJUNTO RESIDENCIAL GRAN RESERVA DE MALLORCA P.H.**, y el consejo de administración, una vez terminado el plazo de recepción de propuestas, consignará en un acta la relación numerada de las ofertas presentadas, hora de entrega, valor ofertado y observaciones.

Rechazo de las propuestas

- Cuando la propuesta sea presentada luego de los plazos establecidos en el cronograma.
- Cuando la oferta no contenga la carta de presentación de la oferta.
- Cuando no se entregue los anexos diligenciados.
- Cuando los postulantes realicen modificaciones a los anexos de estos pliegos.
- Cuando los postulantes tengan un tiempo de duración inferior a 5 años.

INTERVENTORÍA

Por intermedio de la administración quien velará por los intereses del conjunto y que tendrá las responsabilidades que por índole y naturaleza del contrato sean propias. **El CONJUNTO RESIDENCIAL GRAN RESERVA DE MALLORCA P.H.**, ejercerá el control y vigilancia de la ejecución del contrato.

CRONOGRAMA DEL PROCESO

ACTIVIDAD	FECHA
Publicación del proceso	26 de noviembre de 2025
Envío términos de referencia	Desde el 26 de noviembre de 2025
Visita Técnica	Fecha: 08 de diciembre al 12 de diciembre de 2025 Lugar: CONJUNTO RESIDENCIAL GRAN RESERVA DE MALLORCA P.H.
Aclaraciones y observaciones	Hasta: 18 de diciembre de 2025
Cierre de convocatoria	Fecha: 19 de diciembre Hora: 5:00 pm

Evaluación de propuestas	Desde: 24 de diciembre de 2025 Hasta: 15 de enero de 2025
--------------------------	--

CONSIDERACIONES CONTRACTUALES

Para conocimiento de los compromisos y obligaciones a adquirir por parte de los oferentes previamente seleccionados, el CONJUNTO RESIDENCIAL GRAN RESERVA DE MALLORCA P.H., elaborará y presentará una minuta de contrato.

Además de las condiciones indicadas en la minuta del contrato, especificaciones y demás documentos entregados con este proceso, se debe tener en cuenta lo siguiente:

Se tiene la obligación por parte del contratista de contratar para el desarrollo de proyecto, personal técnico y profesional con suficiente experiencia y conocimientos en los trabajos que se le encomiendan. Los trabajadores serán de libre nombramiento por parte del contratista.

Se tiene la obligación por parte de contratista de mantener el orden y velar porque la ejecución del contrato se lleve a cabo en forma técnica dentro de los plazos acordados.

En cualquier momento la administración puede exigir cambio de personal del contratista si este no cumple con el desempeño de sus funciones o si pudiese llegar a perjudicar los intereses del contrato, sin que el contratista pueda reclamar al CONJUNTO RESIDENCIAL GRAN RESERVA DE MALLORCA P.H.

LEGALIZACIÓN

Una vez surtido el proceso de preselección de oferentes, se presentarán ante el consejo de administración cuatro (4) finalistas para que sea el consejo que determine a quien se le adjudicará el contrato. Una vez el consejo de administración determine a quien se le adjudique el contrato el administrador notificará por escrito el día hábil siguiente al oferente seleccionado para proceder a la legalización del contrato.