

TÉRMINOS DE REFERENCIA

CONVOCATORIA PRIVADA PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN INTEGRAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL GRAN RESERVA DE MALLORCA

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA CONVOCATORIA

El Consejo de Administración del **Conjunto Residencial Gran Reserva de Mallorca**, dando cumplimiento al Reglamento de Propiedad Horizontal y conforme a lo estipulado por la Ley 675 de 2001 y demás normas concordantes, invita a participar en la convocatoria privada para seleccionar una **persona jurídica o natural especializada en administración de propiedad horizontal** que preste servicios integrales de administración, mantenimiento general y apoyo contable, para un contrato con una duración de **un (1) año**.

2. INFORMACIÓN GENERAL DEL CONJUNTO

- **Nombre:** Conjunto Residencial Gran Reserva de Mallorca
 - **Número de unidades residenciales:** 746 apartamentos
 - **Dirección:** Calle 25B#70B-50
 - **NIT:** 901522108-5
 - **Teléfono:** 3153770940
 - **Presupuesto estimado de manejo anual:** \$4.000.000.000
 - **Duración del contrato:** 1 año
-

3. ALCANCE DEL SERVICIO

La empresa o persona natural contratada deberá asumir la gestión administrativa del conjunto, incluyendo:

- Dirección, organización y supervisión del personal interno y contratistas.
 - Manejo contable y financiero conforme a la normatividad vigente.
 - Coordinación con empresas de vigilancia, aseo, mantenimiento, servicios públicos y proveedores varios.
 - Gestión de mantenimiento preventivo y correctivo de instalaciones y equipos.
 - Atención y resolución de requerimientos de los residentes y del Consejo de Administración.
-

4. INFRAESTRUCTURA DEL CONJUNTO

El conjunto cuenta con:

- 6 torres de apartamentos de 15 pisos
- Piscina semiolímpica y 2 jacuzzis, 2 baños turcos y 2 saunas.
- Cancha múltiple
- Gimnasio
- 2 salas de juntas
- Teatrino
- Zona de 4 BBQ
- 4 salones sociales
- Zona de juegos infantiles
- 8 shuts de basura
- Sala de vigilancia con sistema computarizado y CCTV con sus cámaras
- Sala de máquinas, bombas de agua, planta eléctrica
- Equipos para mantenimiento de piscina y sistemas contra incendios
- Software de administración y equipos electrónicos asociados
- Habeas Data
- Parqueaderos privados y visitantes
- Metros de Construcción: 18.561,42 M2 de área construida
- Inmuebles por adhesión y destinación
- Muebles y enseres
- Jardineras y zonas verdes
- Car lobby
- 4 zonas de lavandería
- Zona de acopio

5. REQUISITOS PARA PARTICIPAR

1. El proponente interesado deberá presentar evidencia de cumplimiento de los siguientes requisitos: Estar legalmente constituidas en Colombia, con al menos 5 años de antigüedad de constitución. (Empresa)
2. El proponente interesado deberá presentar evidencia de cumplimiento de los siguientes requisitos: 5 años de experiencia en administración de conjuntos residenciales con al menos 250 unidades habitacionales y manejo de club house. (Persona natural)
3. Tener experiencia mínima comprobable en la administración de propiedad horizontal, con contratos de conjuntos de al menos 250 unidades con piscina y mínimo dos de los siguientes: Gimnasio, zona BBQ, zonas húmedas o salones recreativos, teatrino o cancha múltiple. El postulante debe revisar el video de los espacios de la copropiedad.
4. Documentación requerida:

Fase 1: Intención de participación

- a. Carta de intención
- b. RUT actualizado del mismo mes de la presentación de la propuesta
- c. Certificado de existencia y representación legal (vigencia no superior a 30 días) o documento de identidad
- d. Mínimo tres certificaciones de experiencia en copropiedades
- e. Mínimo tres recomendaciones comerciales

Fase 2: Recepción de propuestas (sobre sellado previa comunicación directa por parte del Consejo de Administración)

- f. Certificado de cumplimiento de SG-SST
 - g. Evidencia de cumplimiento en seguridad social y obligaciones laborales
 - h. Estados financieros del último año fiscal
 - i. Hojas de vida del administrador propuesto y coordinador de mantenimiento
 - j. Propuesta técnica y económica
 - k. Presentación de antecedentes judiciales, administrativos y disciplinarios, del representante legal
 - l. Certificado REDAM del representante legal.
 - m. Certificado de registro nacional de medidas correctivas de la Policía Nacional
 - n. Cualquier otro documento que el proponente considere relevante
5. El proponente podrá contratar, subcontratar o celebrar alianzas estratégicas con terceras empresas para llevar a cabo las actividades objeto del contrato, sin que ello genere la constitución de una unión temporal, un consorcio u otro sujeto jurídico independiente, ni exima al proponente de sus responsabilidades frente a EL CONTRATANTE.

6. VISITA TÉCNICA (REQUISITO OBLIGATORIO)

Las empresas finalistas y/o persona natural, previa comunicación por parte del Consejo de Administración deberán asistir a una **visita técnica obligatoria** que será programada con el delegado designado. Esta visita es requisito indispensable para la selección final de las propuestas.

7. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

Criterio
Experiencia y respaldo técnico
Propuesta económica
Referencias verificables y cumplimiento normativo
Calidad del equipo humano y plan de trabajo
Capacidad financiera y organizacional
Cumplimiento documental
Propuesta técnica y plan de trabajo

8. ENTREGA DE PROPUESTAS

Las propuestas deberán ser presentadas en **formato digital (PDF)** en una USB y **físico en sobre sellado**, dirigidas al Consejo de Administración, en las siguientes condiciones:

- **Fecha límite de entrega Fase 1 (Intención de participación):** 09 de enero de 2026 hasta las 5:00 pm (**Sobre sellado**)
- **Visita técnica:** Fecha por definir según criterios de aceptación de carta Intención
- **Fecha límite de entrega Fase 2 (Recepción de propuestas):** 20 de enero de 2026 hasta las 5:00 pm.
- **Lugar de entrega física Fase 1 y 2:** Recepción LOBBY Conjunto Residencial Gran Reserva de Mallorca – Calle 25B # 70B – 50 Bogotá.
- **Sobre sellado con USB y copia física de la propuesta y documentos, con números de folio (Fase 2).**
- **Diligenciamiento de la planilla de entregas. (Fase 1 y 2)**

9. OBSERVACIONES GENERALES

- La participación en esta convocatoria **no implica compromiso de contratación** por parte del conjunto residencial.
- El Consejo de Administración se reserva el derecho de **modificar, cancelar o declarar desierta** la convocatoria en cualquier momento antes de la adjudicación.
- Las empresas y/o persona natural seleccionadas para entrevista o aclaraciones serán contactadas directamente.
- Por medio de la participación en esta convocatoria se entiende su aceptación de nuestra política de manejo de datos, según lo señalado por la ley ...

Atentamente,
Consejo de Administración
Conjunto Residencial Gran Reserva de Mallorca
Diciembre 18 de 2025