



TERMINOS DE REFERENCIA

CONVOCATORIA PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE ASEO Y MANTENIMIENTO (Toderó) CON INSUMOS DICIEMBRE DE 2025

El **CONJUNTO RESIDENCIAL AVATAR P.H. (en adelante, la Copropiedad)**, con NIT 901.310.358-1 localizado en la ciudad de Bogotá D.C, conformada por 336 unidades residenciales privadas ubicadas en dos torres cada una de trece pisos, terrazas, parqueaderos (639) privados en tres sótanos, (45) parqueaderos de visitantes, áreas comunes, dos Porterías con salas de Start, salón social, cuartos de basuras, Oficina de Administración, Sala de Juntas, sala de estudio, Zonas verdes, parque infantil público, cancha de fútbol, sala de cine, salón de juegos, gimnasio, Zonas húmedas (piscina – turco – Saunas – yacuzzi) y Depósitos. Cuenta con cuarto para uso de ubicación de insumos de aseo y ubicación de herramientas, **abre** la siguiente **CONVOCATORIA PÚBLICA A PERSONAS JURÍDICAS ESPECIALIZADAS EN LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ASEO Y MANTENIMIENTO**, debidamente constituidas interesadas en presentar propuestas para los servicios de aseo y mantenimiento (Toderó) con insumos en el Conjunto Residencial Avatar PH, de acuerdo con los siguientes Términos de Referencia:

1 OBJETO

La Copropiedad está interesada en recibir propuestas de personas jurídicas, habilitadas legalmente para prestar los servicios de aseo y mantenimiento en conjunto Residencial, mediante la modalidad de Contrato de Prestación de Servicios, bajo la legislación y normas vigentes que regulan el Régimen de Propiedad Horizontal.

2. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD

2.1. SERVICIO DE ASEO CON INSUMOS

Se requieren

- cuatro (4) operarias de aseo de lunes a sábado con experiencia mínima de Dos (2) años, horas semanales de acuerdo con la Ley.
- Una Operaria (1) domingos y festivos medio tiempo.

Entre las actividades que deberá ejecutar el proponente están (son enunciativas, más no limitativas):

- a) Limpieza de pisos y escaleras al interior de cada torre y de zonas comunes.
- b) Limpieza de vidrios de las puertas de acceso peatonal de cada edificio.
- c) Limpieza de zonas de parqueo.
- d) Limpieza de zonas comunes, como cuartos de basuras, zonas verdes, salón social, oficina de administración, portería.
- e) Y demás áreas del Conjunto

2.2. SERVICIO DE MANTENIMIENTO (TODERO) CON INSUMOS



Se requiere Un (1) todero (oficios varios, mantenimiento obras menores) con certificado y curso de alturas vigente con experiencia mínima de Tres (3) años.

Entre las actividades que deberá ejecutar el proponente están (son enunciativas, más no limitativas):

- a) Recolección interna, organización y acopio de residuos
- b) Mantenimiento preventivo y correctivo menores.

NOTAS:

- i. *Para el desarrollo de las actividades del ítem 2.1. se requiere personal de tiempo completo diurno en horario de 7:00 am a 4:00 pm (con Una (1) hora de almuerzo) y sábado de medio tiempo en horario de 7:00 am a 12:30 pm.*
- ii. *Para el desarrollo de las actividades del ítem 2.2. se requiere personal de tiempo completo diurno en horario de 7:00 am a 4:00 pm (con Una (1) hora de almuerzo) y sábado de medio tiempo en horario de 7:00 am a 12:30 pm.*
- iii. *El proponente indicará, para los numerales 2.1 y 2.2, en su propuesta la capacidad del suministro de insumos para la realización de las labores, el detalle de los productos y las cantidades aproximadas, las frecuencias del suministro; todo lo anterior en concordancia con el conocimiento de las áreas en donde prestará el servicio de acuerdo con la visita técnica.*

2.3. EQUIPOS EN COMODATO

La empresa en calidad de comodato deberá disponer mientras dura el contrato de manera permanente y deberán informar en la propuesta:

- 2 máquinas Rotativas profesionales
- 1. Hidro lavadora profesional
- Extensiones
- Baldes escurridores y demás elementos necesarios.

3. DESCRIPCIÓN DE PROCESO DE SELECCIÓN

3.1. ENTREGA DE PROPUESTA:

En físico el martes 16 de diciembre de 2025 en la carrera 68B No 23B - 35 en sobre sellado y las hojas foliadas hasta las 4:00 pm. Inicio de contrato (1) enero 2026.

NOTA: La Copropiedad se reserva el derecho de cambiar esta fecha de acuerdo con las necesidades propias del proceso. Dichos cambios, sin excepción, serán notificados a cada uno de los participantes a través del correo electrónico provista por cada uno.

Vencidos los términos indicados, no se tendrá en cuenta documentación no aportada, requisitos no acreditados o citaciones no cumplidas por parte del proponente.



3.2. ACLARACIONES A LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA

Cualquiera de los proponentes podrá solicitar aclaraciones a los Términos de Referencia y al alcance de los servicios, las cuales deberán ser enviadas por correo electrónico de la Copropiedad: convocatoriasavatar@gmail.com, a nombre de Administrador Julio Cesar Cadena. La Copropiedad, dará respuesta por este medio en un plazo no mayor a dos (02) días calendario, dándolas a conocer a todos los proponentes en aquellos casos que implique la modificación a los Términos de Referencia, en tal caso, la Copropiedad elaborará una adenda y la notificará a todos los oferentes.

3.3. PRESENTACIÓN Y RECEPCIÓN DE OFERTAS

La propuesta se debe presentar en original, foliado, en orden consecutivo y con índice en el que se anuncie cada uno de los documentos que componen la propuesta.

Las ofertas se recibirán en sobre sellado marcado: **"OFERTA SERVICIO DE ASEO Y MANTENIMIENTO CON INSUMOS"**, dirigido a: Julio Cesar Cadena, Administrador del Conjunto Residencial Avatar P.H., hasta las 4:00 pm del día cierre según cronograma, en la dirección Carrera 68B No. 23B-35. Las cuales deberán dejarse en la portería.

NOTA: No se recibirán ofertas después del día y hora indicados para el cierre.

3.4. CIERRE DE RECEPCIÓN DE LAS OFERTAS

En la fecha establecida en el Cronograma para el cierre y apertura de los sobres, harán presencia los integrantes del Consejo de Administración y el Administrador de la Copropiedad. Se elaborará un acta donde se relacionan las propuestas, numero de folios y oferta económica, la cual será firmada por los asistentes.

3.5. CRITERIOS DE CALIFICACIÓN DE LAS OFERTAS

Para la calificación de las ofertas, se tendrán en cuenta los siguientes criterios de calificación, de característica acumulativa hasta obtener un puntaje máximo de Cien (100) puntos. Cada criterio tendrá un puntaje máximo de acuerdo con la siguiente tabla:

CRITERIO EVALUADO	PUNTAJE MAXIMO (Puntos)	ASPECTOS EVALUADOS
Experiencia	30	Experiencia en Aseo copropiedades Experiencia en mantenimiento obras menores
Capacidad Financiera	20	Aspectos Financieros
Capacidad Técnica	20	Evaluación del alcance del servicio especificado en la propuesta
Propuesta de Servicios	30	Propuesta Financiera (Costos del Servicio)
TOTAL	100	



4. REQUISITOS PARA PROPONENTES

Los proponentes deberán ser Personas Jurídicas habilitadas legalmente, autorizadas, constituidas y domiciliadas en la ciudad Bogotá, para contratar la prestación del servicio de Aseo y Mantenimiento de la Copropiedad. Estas personas declararán a modo propio que no se encuentran inmersas en inhabilidades de orden legal, ético o de conflicto de intereses con el Administrador, los miembros del Consejo de Administración y/o el Revisor Fiscal.

5. CONTENIDO DE LA PROPUESTA

El Proponente deberá presentar los siguientes documentos, debidamente foliados y en orden, para el cumplimiento de esta Convocatoria Pública:

- a) Carta de presentación de la empresa firmada por el Representante Legal, dirigida a la Representante Legal de la Copropiedad, con el siguiente párrafo incluido: "La empresa manifiesta que conoce y acepta los presentes TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONVOCATORIA SERVICIOS DE ASEO Y DE MANTENIMIENTO (Toder) CON INSUMOS y reitera el interés de participar en la misma".
- b) Certificado de existencia y representación legal con fecha de expedición máxima de 30 días anteriores a la fecha de presentación de las propuestas. La matrícula mercantil debe encontrarse renovada para la presente vigencia.
- c) Copia del RUT y de la cedula del representante legal de la Empresa
- d) Certificación de Implementación del Sistema de Gestión de Seguridad y salud en el trabajo. SG-SST
- e) Resolución de aprobación del Reglamento Interno de Trabajo.
- f) Pólizas de Garantía ofrecidas para la ejecución del contrato
- g) Certificación de asistencia a la visita técnicas de las instalaciones objeto del servicio
- h) Perfil y capacitación del personal ofrecido para la prestación del servicio
- i) Relación de los contratos actuales de Servicios de Aseo y de Mantenimiento y de los ejecutados en los últimos cinco (5) años, que incluya: Razón social, número de unidades inmobiliarias, persona de contacto, domicilio, teléfono, correo electrónico, fechas de inicio y terminación.
- j) 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 una duración total acumulada de mínimo cinco (5) años.
- k) Estados Financieros de los dos (2) últimos años firmados (2023 – 2024) y dictaminados comparativos de los últimos dos años en donde se demuestren los siguientes indicadores:

Liquidez: mayor o igual 2,5

Endeudamiento: Menor o Igual a 50

Capital de trabajo: Mínimo el 100% del valor anual del contrato.

- l) Fotocopia de la Declaración de Renta – Vigencias 2023 y 2024.
- m) Certificación de cumplimiento de pago de aportes parafiscales y al régimen de la seguridad social durante los últimos 3 meses anteriores a la presentación de la propuesta, firmada por el Revisor Fiscal de la Empresa.
- n) Tres (3) referencias comerciales y/o bancarias.



o) Copia de la póliza de responsabilidad civil extracontractual de la empresa.



- p) Propuesta económica discriminando los costos del servicio, conforme a lo dispuesto en la normatividad vigente, para servicio de 2 operarias, 01 Operaria medio tiempo para domingos y festivos, 01 todero e insumos de aseo.
- q) Propuesta de reinversión
- r) Autorización debidamente firmada por el Representante Legal 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. **(Esta autorización debe ser diligenciada en el formato que encontrará en el formato Anexo 01).**
- s) Autorización debidamente firmada por el representante legal para el tratamiento de datos personales de la propuesta, de conformidad con lo definido por la Ley 1581 de 2012, el Decreto Reglamentario 1377 de 2013, la Circular Externa 002 de 2015 expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio y las demás normas concordantes. **(Esta autorización debe ser diligenciada en el formato que encontrará en el formato Anexo 02).**
- t) Certificado de la vista firmado por el administrador

6. FECHA Y HORA DE LA VISTA

Se podrá realizar visita para conocer las instalaciones del edificio el viernes 12 de diciembre del año 2025 en el horario de 3:00 pm hasta las 4:00 pm, Únicamente en estos horarios.

7. CONSIDERACIONES PARA LA CALIFICACION PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS

Se tendrán en cuenta al momento de realizar la calificación de las propuestas, las siguientes situaciones:

- a. Cumplimiento y validez de documentación: La omisión de los documentos contenidos en el numeral 6 dará lugar a ser requerido para subsanar la propuesta o su rechazo, según criterios de la Representante Legal, el consejo de administración y de los Términos de Referencia.
- b. Rechazo de un Proponente. La Copropiedad se reserva el derecho de rechazar un proponente en cualquier punto del 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 falsa o información inexacta que infiera al error.
 - ✓ Tener demandas o procesos relevantes ante el ministerio de protección social.
 - ✓ Estar inmerso en impedimentos éticos o de conflicto de intereses que afecten la propuesta presentada.



- c. **Contratación requisito habilitante, no subsanable:** Como se está llevando a cabo el proceso para realizar el cambio de la empresa actual que nos presta estos dos servicios y en la actualidad, informamos a los proponentes que el Toderó (1) persona están con contrato de trabajo y se han desempeñado en el desarrollo de sus funciones muy bien, con sentido de pertenencia, compromiso, responsabilidad, honestidad, cualidades que podrán corroborar con la Administración como persona merecedora para que continúen prestando sus servicios con una calificación excelente, razón por la cual requerimos que en el caso de ser adjudicado a la propuesta presentada por su empresa ésta asumiría la contratación del actual Toderó (oficios varios). Por las razones sustentadas es un requisito fundamental para nosotros como contratante continuar contando con sus servicios. La empresa a quien se adjudique contará desde ya con un Talento Humano de calidad, como trabajadores y como personas. ***Este requerimiento es requisito habilitante de lo contrario no podrán continuar en el proceso.***

8. PROPUESTA ECONOMICA

El Proponente deberá presentar su propuesta económica en moneda local colombiana, e indicar discriminadamente, lo siguiente:

- a) Forma y plazos de pago. incluyendo todos los costos en que pueda incurrir durante toda la vigencia del contrato, tales como I.V.A., retefuente, A.I.U. (detallados)
- b) Salario base de las personas de oficios generales y del todero
- c) Ingreso base de cotización, seguridad social y parafiscales.
- d) Servicios adicionales que podrían diferenciar su propuesta de las demás empresas.
- e) Impuestos objeto de la celebración del contrato.
- f) Los demás que la compañía de aseo crea necesarios
- g) Presentar su oferta firmada por el representante legal con una validez de Treinta (30) días calendario, contados a partir de la Fecha de Entrega de la Propuesta. Incluir reajuste de precios anuales de acuerdo con el porcentaje fijado por el gobierno.

9. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación del contrato se realizará a la propuesta Total, discriminando los valores de cada uno de los dos cargos. El procedimiento de Selección será a la mejor propuesta que cumpla todas las condiciones generales exigidas y precio más favorable a los intereses de la Copropiedad.

El proponente seleccionado será informado a través de correo electrónico en donde se le indicará en la misma la fecha de suscripción del contrato, los plazos estimados para los trámites de legalización del respectivo contrato y la fecha estimada para el inicio en la prestación del servicio. Se levantará Acta de Inicio de la ejecución de las actividades del contrato, firmada por las partes.


JULIO CÉSAR CADENA
ADMINISTRADOR



ANEXO 01.
(Formato de autorización para consulta de información)

**AUTORIZACIÓN PARA CONSULTA, REPORTE Y PROCESAMIENTO DE
DATOS A CENTRALES DE RIESGO Y ANTECEDENTES JUDICIALES**

Yo _____, identificado con C.C. _____ de _____, en mi calidad de titular de la información, actuando libre y voluntariamente, autorizo de manera expresa e irrevocable al CONJUNTO RESIDENCIAL AVATAR P.H. con NIT 901.310.358-1 o a quien represente sus derechos, a 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.

Así mismo autorizo al CONJUNTO RESIDENCIAL AVATAR P.H. con NIT 901.310.358-1, o a quien éste designe, para que verifique, solicite y/o consulte ante los Organismos de Seguridad del Estado toda la información referente a mis antecedentes judiciales, que se requiera en el presente trámite.

Bogotá D.C., ____ de _____ de _____

Firma del Solicitante _____

Nombre: _____

Cedula de ciudadanía. _____ de _____



ANEXO 2.

(Formato de autorización para el tratamiento de datos personales)

AUTORIZACIÓN PARA EL TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES

De conformidad con lo definido por la Ley 1581 de 2012, el Decreto Reglamentario 1377 de 2013, la Circular Externa 002 de 2015 expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio, la política interna de manejo de la información implementada por el CONJUNTO RESIDENCIAL AVATAR P.H. con NIT 901.310.358-1 y las demás normas concordantes, a través de las cuales se establecen disposiciones generales en materia de hábeas data y se regula el tratamiento de la información que contenga datos personales, me permito declarar de manera expresa que:

- a. Autorizo de manera libre, voluntaria, previa, explícita, informada e inequívoca al CONJUNTO RESIDENCIAL AVATAR P.H. con NIT 901.310.358-1, para que en los términos legalmente establecidos realice la recolección, almacenamiento, uso, circulación, supresión y en general, el tratamiento de los datos personales que he procedido a entregar o que entregaré, en virtud de las relaciones legales, contractuales, comerciales y/o de cualquier otra que surja, en desarrollo y ejecución de los fines descritos en el presente documento.
- b. Dicha autorización para adelantar el tratamiento de mis datos personales se extiende durante la totalidad del tiempo en el que pueda llegar consolidarse un vínculo o este persista por cualquier circunstancia con el CONJUNTO RESIDENCIAL AVATAR P.H. con NIT 901.310.358-1 y con posterioridad al finiquito de este, siempre que tal tratamiento se encuentre relacionado con las finalidades para las cuales los datos personales, fueron inicialmente suministrados.
- c. En ese sentido, declaro conocer que los datos personales objeto de tratamiento, serán utilizados específicamente para las finalidades derivadas como proponente, proveedor.
- d. De igual forma, declaro que me han sido informados y conozco los derechos que el ordenamiento legal y la jurisprudencia, conceden al titular de los datos personales y que incluyen entre otras prerrogativas las que a continuación se relacionan: (i) Conocer, actualizar y rectificar datos personales frente a los responsables o encargados del tratamiento. Este derecho se podrá ejercer, entre otros frente a datos parciales, inexactos, incompletos, fraccionados, que induzcan a error, o aquellos cuyo tratamiento esté expresamente prohibido o no haya sido autorizado; (ii) solicitar prueba de la autorización otorgada al responsable del tratamiento salvo cuando expresamente se exceptúa como requisito para el tratamiento; (iii) ser informado por el responsable del tratamiento o el encargado del tratamiento, previa solicitud, respecto del uso que le ha dado a mis datos personales; (iv) presentar ante la Superintendencia de Industria y Comercio quejas por infracciones al régimen de protección de datos personales; (v) revocar la autorización y/o solicitar la supresión del dato personal cuando en el tratamiento no se respeten los principios, derechos y garantías constitucionales y legales, (vi) acceder en forma gratuita a mis datos personales que hayan sido objeto de



Tratamiento. La política de manejo de datos personales adoptada por el CONJUNTO RESIDENCIAL AVATAR P.H. con NIT 901.310.358-1. Finalmente, manifiesto conocer que en los casos en que requiera ejercer los derechos anteriormente mencionados, la solicitud respectiva podrá ser elevada a través de los mecanismos dispuestos para tal fin por el CONJUNTO RESIDENCIAL AVATAR P.H. con NIT 901.310.358-1, que corresponden al correo electrónico: convocatoriasavatar@gmail.com

Dada a los ____ días del mes de _____ de _____

Cordialmente,

Firma _____

NOMBRE: _____

Cedula de ciudadanía No. _____ de _____

Teléfonos: _____

Dirección: _____