

TÉRMINOS DE REFERENCIA

Convocatoria Servicio de Vigilancia y Seguridad Privada

Conjunto Avenida Parque P.H.

TÉRMINOS DE REFERENCIA

Convocatoria Servicio de Vigilancia y Seguridad Privada

Conjunto Avenida Parque P.H.

Fecha de convocatoria: 10 de febrero de 2026

1. INFORMACIÓN GENERAL

Nombre del conjunto: Conjunto Avenida Parque P.H.

Tipo: Residencial

Estrato: 4

Ubicación: Bogotá D.C., Calle 24A No. 59-59

Objeto de la convocatoria:

Seleccionar una empresa de vigilancia y seguridad privada legalmente habilitada, que presente propuestas técnicas y económicas para la prestación del servicio de vigilancia del Conjunto Avenida Parque P.H., bajo esquemas tradicionales y alternativos que permitan la optimización de costos sin afectar los niveles de seguridad.

2. MARCO CONTRACTUAL DE REFERENCIA

El servicio objeto de esta convocatoria se contratará tomando como referencia el último contrato vigente de vigilancia privada del Conjunto Avenida Parque P.H., el cual establece las condiciones operativas, laborales y económicas actualmente aplicadas, sin perjuicio de los ajustes que resulten del proceso de evaluación.

3. OBJETO DEL CONTRATO

Contratar la prestación integral del servicio de vigilancia y seguridad privada para el Conjunto Avenida Parque P.H., garantizando la protección de las personas, los bienes y las zonas comunes, conforme a la normatividad vigente y las disposiciones de la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada.

4. ESQUEMA ACTUAL DE SEGURIDAD (REFERENCIA)

Servicio continuo 24/7, distribuido en tres (3) turnos diarios, con los siguientes puestos por turno:

- Un (1) Supervisor (arma traumática).
- Un (1) Operador de Medios Tecnológicos (OMT).
- Un (1) Vigilante en recepción.
- Un (1) Vigilante recorredor.

5. ALTERNATIVAS OBLIGATORIAS A COTIZAR

Las empresas interesadas deberán presentar propuestas técnicas y económicas independientes para cada una de las siguientes alternativas:

Alternativa 1 – Esquema actual:

Supervisor + Operador de Medios Tecnológicos (OMT) + Vigilante en recepción + Vigilante recorredor.

Alternativa 2 – Esquema optimizado:

Supervisor + Vigilante en recepción + Vigilante recorredor + servicio de Operador de Medios Tecnológicos (OMT) por doce (12) horas.

La empresa deberá describir de manera concreta y verificable los mecanismos tecnológicos, de supervisión y/o respaldo operativo mediante los cuales garantiza que la reducción horaria del Operador de Medios Tecnológicos (OMT) a doce (12) horas no afecta el control, monitoreo ni la capacidad de respuesta ante eventos de seguridad.

6. CONDICIONES DEL PERSONAL

El personal asignado deberá:

- Estar debidamente acreditado por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada.
- Contar con experiencia mínima de un (1) año en conjuntos residenciales.
- Acreditar capacitación en servicio al cliente, manejo de conflictos y atención de emergencias.

El personal que porte armas traumáticas deberá cumplir estrictamente con los protocolos, permisos, capacitación, registros y lineamientos vigentes establecidos por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, siendo responsabilidad exclusiva de la empresa garantizar su uso adecuado, autorizado y conforme a la normatividad aplicable.

7. CONDICIONES DEL SERVICIO

- Prestación del servicio de manera continua 24/7.
- Reposición inmediata del personal ante ausencias.
- Supervisión permanente del servicio.
- Presentación de informes mensuales de novedades, control y supervisión.

8. APOYO TECNOLÓGICO

Las propuestas deberán indicar de manera clara el soporte tecnológico ofrecido, incluyendo, cuando aplique:

- Monitoreo remoto 24/7.

- Integración con el sistema de cámaras existente.
- Reportes digitales.
- Protocolos de respuesta ante eventos y emergencias.

La empresa deberá incluir una declaración expresa de las capacidades operativas, tecnológicas y de acompañamiento adicional con las que cuenta para la prestación del servicio, las cuales podrán ser activadas según las necesidades del Conjunto durante la vigencia del contrato, sin que ello implique modificación de las tarifas mínimas legales ni compromisos económicos no permitidos por la normatividad vigente.

9. OBLIGACIONES LABORALES Y LEGALES

La empresa contratista actuará en todo momento como contratista independiente. En ningún caso se configurará vínculo laboral alguno entre el Conjunto Avenida Parque P.H. y el personal asignado por la empresa de vigilancia, siendo esta última la única responsable de las obligaciones laborales, prestacionales, de seguridad social y parafiscales.

La empresa deberá garantizar:

- Cumplimiento estricto de la normatividad laboral vigente.
- Pago oportuno de salarios, prestaciones sociales y aportes al sistema de seguridad social.
- Cumplimiento de las tarifas mínimas legales establecidas por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada.

Cualquier sanción, multa o requerimiento impuesto por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada derivado del actuar de la empresa o de su personal será asumido exclusivamente por la empresa contratista.

10. INDICADORES DE DESEMPEÑO

La empresa deberá proponer indicadores básicos de desempeño del servicio, los cuales serán utilizados para el seguimiento y evaluación durante la vigencia del contrato. Entre otros, los indicadores podrán incluir tiempos de respuesta ante alarmas o incidentes, gestión de novedades, atención de quejas y reclamos, estabilidad y rotación del personal asignado y cumplimiento de los protocolos operativos. La claridad y pertinencia de los indicadores propuestos será tomada en cuenta dentro de la evaluación técnica.

11. VIGENCIA DEL CONTRATO

La vigencia inicial del contrato será de doce (12) meses, con posibilidad de prórroga previo concepto favorable del Consejo de Administración.

11. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

- Propuesta económica: 40 %
- Propuesta técnica: 30 %
- Experiencia específica en conjuntos residenciales: 15 %
- Apoyo tecnológico: 10 %
- Referencias verificables: 5 %

Dentro de cada criterio se podrá asignar mejor puntaje a aquellas propuestas que evidencien mayor claridad, enfoque preventivo, solidez operativa y disposición institucional para la protección de los intereses de la copropiedad, sin que ello implique la exigencia de beneficios económicos no permitidos por la normatividad vigente.

12. DOCUMENTOS REQUERIDOS

- Certificado de existencia y representación legal.
- Licencia vigente expedida por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada.
- Estados financieros.
- Certificaciones de experiencia.
- Propuesta técnica y económica detallada por cada alternativa.

Cualquier beneficio adicional ofrecido a la copropiedad deberá constar expresamente por escrito en la propuesta. No se reconocerán beneficios verbales o no incluidos en la oferta formal presentada.

Se valorará de manera positiva que la empresa manifieste por escrito su compromiso de informar a la Administración cualquier solicitud o situación que pueda ir en detrimento de los intereses del Conjunto.

Las propuestas deberán presentar desglose mensual y anual. No se aceptarán valores globales sin discriminación.

La propuesta deberá incluir una declaración institucional en la cual la empresa manifieste las capacidades adicionales de apoyo operativo, tecnológico o de acompañamiento con las que cuenta, así como su compromiso de informar oportunamente a la Administración cualquier solicitud, instrucción o situación que pueda ir en detrimento de los intereses del Conjunto o contravenir la normatividad vigente.

Esta declaración no se entenderá como modificación de tarifas ni como oferta económica adicional, sino como un elemento de evaluación del enfoque preventivo y la solidez operativa de la empresa.

Las propuestas deberán presentarse en formato PDF sin restricciones de lectura ni bloqueo, con el fin de facilitar su análisis, comparación y evaluación por parte de la Administración y el Consejo de Administración.

13. OBSERVACIONES FINALES

El incumplimiento reiterado de las condiciones operativas, legales o laborales aquí establecidas podrá dar lugar a la terminación anticipada del contrato, conforme a lo pactado contractualmente.

El Conjunto Avenida Parque P.H. se reserva el derecho de solicitar aclaraciones, ajustar las condiciones de la convocatoria, declarar desierto el proceso o seleccionar la propuesta que mejor se ajuste a los criterios de seguridad, calidad y sostenibilidad financiera.

Las manifestaciones realizadas por las empresas durante visitas o reuniones informativas podrán dejarse como constancia administrativa en actas del proceso, las cuales servirán como criterio de análisis y soporte de la decisión, sin que constituyan por sí mismas obligaciones contractuales distintas a las pactadas formalmente.

Cronograma del proceso:

- Visita a las instalaciones: 13 de febrero de 2026 – 8:00 a.m.
- Fecha límite de presentación de propuestas: 18 de febrero de 2026.
- Reunión con las tres (3) empresas preseleccionadas: 23 de febrero de 2026.
- Fecha de elección: 24 de febrero de 2026.
- Fecha de inicio del contrato: 1 de marzo de 2026.