

GRAN RESERVA DE MALLORCA

Calle 25B # 70B – 50 – Bogotá D.C.

CONVOCATORIA PRIVADA PARA LA SELECCIÓN Y CONTRATACIÓN DE EMPRESA ADMINISTRADORA

1. Marco Normativo y Principios Rectores del Proceso

El presente proceso de selección y contratación de empresa administradora delegada para el Gran Reserva de Mallorca en estrato 5 de Bogotá D.C. se rige por las siguientes disposiciones legales y principios:

- Principios rectores del proceso: Publicidad, Transparencia, Igualdad de Oportunidades, Economía, Celeridad, Eficacia y Moralidad (Artículo 209 de la Constitución Política y Ley 675 de 2001).
- Ley 675 de 2001 (Estatuto de la Propiedad Horizontal) – Artículos 1º, 3º, 22º, 23º, 32º, 51º y 52º (régimen de administración, asamblea general, consejo de administración y contratos de mandato).
- Ley 1581 de 2012 (Protección de Datos Personales) y Decreto 1377 de 2013 (reglamentario de la Ley 1581).
- Decreto 1077 de 2015 (Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio) – Título 1, Parte 2, Libro 2 (reglamentación de la propiedad horizontal).
- Reglamento de propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Gran Reserva de Mallorca.

El proceso se desarrolla bajo estándares de gobernanza corporativa para proyectos residenciales de más de 500 unidades, buscando la gestión de manera proactiva los procesos operativos, mantenimiento, financieros, jurídicos, convivencia, reputacionales inherentes a la la administración del Conjunto Residencial Gran Reserva de Mallorca.

2. Contextualización Estratégica y Dimensión del Desafío Gerencial

La gobernanza y administración del Conjunto Residencial Gran Reserva de Mallorca en estrato 5 en la ciudad de Bogotá trasciende, por su escala y complejidad, los modelos tradicionales de gestión empírica en la propiedad horizontal. Un proyecto de esta envergadura opera en la práctica como una corporación de tamaño mediano, administrando presupuesto que ascienden a más de \$4.500 millones de pesos colombianos año, gestionando infraestructura crítica de alto riesgo (6 torres, 2 sótanos y 2 plataformas de estacionamientos, 2 piscinas, 2 Sauna, 1 Turco, 2 jacuzzis, 1 gimnasio, 1 cancha múltiple, 3 salones sociales, 1 treatino, 1 sala de juegos, 4 zonas de BBQ, zonas verdes y sistemas de bombeo y ascensores de alto tráfico, entre otros) y mediando en las dinámicas de convivencia de más de 3.000 residentes y más de 170 mascotas.

3. Cronograma del Proceso de Selección

Fase del Proceso	Actividad Estratégica a Desarrollar	Fechas de Ejecución	Responsable
Apertura y Publicación	Difusión de la convocatoria en portales especializados y correos masivos a firmas reconocidas.	23 mayo 2026	Consejo de Administración
Etapas de Aclaraciones	Recepción formal de observaciones o preguntas técnicas por parte de las empresas. Correo electrónico granreservamallorcaconsejo@gmail.com	26-29 mayo 2026	Proponentes

Respuestas y Modificaciones	Emisión del documento de respuestas consolidado y adendas (máximo 2).	26 mayo – 2 junio 2026	Consejo de Administración
Visitas oferentes potenciales	Visita presencial al conjunto previo agendamiento con certificado de cámara de comercio y carta de intención de oferta firmada por representante legal. Correo electrónico granreservamallorcaconsejo@gmail.com	30 de mayo (09:00 am a 11:00 am) (3 grupos -1 cada hora- máximo 2 personas por oferentes)	Consejo de Administración
Cierre y Recepción	Límite para radicación de propuestas técnicas y económicas. Portería del Conjunto en urna destinada para tal fin; o Correo Certificado (entregado dentro de los plazos establecidos); o entregado correo electrónico certificado (ejemplo Servientrega; 4/72; eGarante; etc.)	5 junio 2026 hasta las 17:00	Proponentes
Verificación Habilitante y Evaluación Ponderada	Revisión de capacidad jurídica, financiera y técnica (Pasa / No Pasa). Así mismo, aplicación de la matriz de calificación para establecer orden de elegibilidad.	6-12 junio 2026	Consejo de Administración
Entrevistas Presenciales	Sesiones de defensa de la propuesta con los profesionales clave (60 minutos por empresa).	16-17 junio 2026	Consejo de Administración
Deliberación Final	Discusión a puerta cerrada, cruce de referencias y antecedentes.	20-21 junio 2026	Consejo de Administración
Adjudicación	Selección formal y firma del acta de designación.	22 junio 2026	Consejo de Administración

De acuerdo con las necesidades del proceso, la copropiedad se reserva el derecho de modificar las fechas estipuladas en el cronograma.

4. Requisitos Habilitantes (Excluyentes)

En concordancia con las mejores prácticas corporativas y para mitigar riesgos sistémicos en Gran Reserva de Mallorca, se establecen los siguientes requisitos habilitantes innegociables:

- **Exclusividad Jurídica:** Persona jurídica legalmente constituida en Colombia con mínimo cinco (5) años de existencia. El objeto social compatible con la administración de propiedad horizontal y/o manejo de personal. No se aceptan personas naturales ni consorcios. Capital social mínimo de 30 SMMLV.
- **Capacidad Financiera (Análisis Cuantitativo):** Estados financieros de propósito general de los últimos dos cierres fiscales (2023, 2024 y 2025). Inexistencia de reportes morosos en centrales de riesgo.
- **Experiencia Específica:** Mínimo tres (3) certificaciones de contratos ejecutados durante los últimos cinco (5) años, administrando conjuntos residenciales (estrato 4, 5 o 6) con un número igual o superior a 500 unidades privadas cada uno y con validación externa obligatoria (certificado de la copropiedad o auditoría externa).

5. Modelo de Control Dual de Tesorería y Protección Patrimonial

Todo recaudo mensual de expensas debe ingresar a la exclusivamente a una cuenta bancaria autorizada a nombre de la copropiedad (NIT del conjunto). La empresa administradora realizará la causación, conciliación y programación de lotes de pago en el portal bancario, y el giro efectivo y dispersión de los recursos requerirá estrictamente el visado mediante token o código de seguridad custodiado por el Consejo de Administración.

6. Estructuración Mínima del Equipo de Trabajo (5 Perfiles)

La empresa proponente deberá contar un equipo multidisciplinario estructurado bajo una clara división de responsabilidades, con dedicación mínima indicada:

- Administrador Institucional Delegado (Tiempo Completo 100%): Gerente en sitio con mínimo 2 años de experiencia en administración de propiedad horizontal en proyectos residenciales de ≥ 400 unidades.
- Jefe de Mantenimiento (Tiempo Completo 100%): Ingeniero Civil, Mecánico o Tecnólogo con mínimo 1 año de experiencia en mantenimiento de propiedad horizontal.
- Contador Público Titulado: Contador con tarjeta profesional vigente, experiencia en auditoría NIIF y certificación de estados financieros bajo normativa DIAN.
- Asistente Contable y Administrativo (Tiempo Completo 100%): Técnico o tecnólogo en contabilidad.
- Auxiliares Administrativos (Tiempo Completo 100%): Técnico o tecnólogo en administración.

7. Acuerdos de Nivel de Servicio (SLA) y Penalizaciones

El contrato de mandato incluirá un anexo de SLA que regulará la ejecución diaria. El desempeño se medirá mediante indicadores de gestión estrictos. El incumplimiento reiterado y sin justificación técnica facultará al Consejo para deducir automáticamente un porcentaje de la facturación mensual por honorarios:

Criterios de Evaluación	Meta Mínima	Penalización Automática	Frecuencia de Medición
Grave	3 faltas graves	Terminación del contrato	Acumuladas
Moderada	6 faltas moderadas	Terminación del contrato	Acumuladas
Leves	12 faltas leves	Terminación del contrato	Acumuladas

Toda afectación pecuniaria o pérdida patrimonial que se derive de acciones u omisiones imputables a la gestión de la empresa de administración será asumida de forma íntegra y exclusiva por esta última. Lo anterior no exime a la empresa de administración de las responsabilidades jurídicas y legales que le correspondan conforme a la legislación colombiana vigente.

8. Régimen de Pólizas de Garantía (Cumplimiento, Contable y Jurídico)

Además de las pólizas estructurales del conjunto (Incendio/Terremoto y Responsabilidad Civil Extracontractual), la empresa administradora deberá constituir a favor de la copropiedad las siguientes pólizas con las coberturas mínimas indicadas:

- Póliza de Cumplimiento y Pago de Salarios: 30% del valor anual del contrato, con vigencia del contrato más dos (2) años adicionales. Protege contra abandono del cargo y blinda frente a solidaridad laboral.
- Póliza de Responsabilidad Civil D&O (Directors and Officers): 20% del valor anual del contrato. Amparo indispensable para proteger el patrimonio personal del representante legal y, de manera extensiva, a los miembros del Consejo de Administración.

9. Matriz de Evaluación Ponderada – Sistema de 1.000 Puntos

La calificación máxima es 1.000 puntos. Se requiere un mínimo de 700 puntos para ser considerado elegible y continuar en el proceso. La metodología de calificación de la oferta económica ha sido diseñada para premiar la propuesta más cercana a la mediana de las ofertas presentadas, evitando tanto ofertas temerarias como excesivamente altas.

Criterio Estratégico de Evaluación	Peso	Desglose Detallado de Puntaje (Máx. 1.000 pts)
------------------------------------	------	--

I. Capacidad y Experiencia Comprobada	300 pts (30%)	150 pts: Número y tamaño de proyectos ≥ 500 unidades. 100 pts: Referencias y certificados de satisfacción del cliente. 50 pts: Ausencia de sanciones en los últimos 5 años.
II. Idoneidad y Calidad del Equipo de Trabajo	400 pts (40%)	300 pts: Perfiles, certificaciones, dedicación del equipo propuesto. 100 pts: antecedentes judiciales personal propuesto y representante legal empresa.
III. Estados Financieros y Oferta Económica	200 pts (20%)	50 pts: Análisis cuantitativo de estados financieros 2023, 2024 y 2025, EBITDA 12%, endeudamiento (EBITDA / Pasivos No Corrientes = 1,2). 150 pts: Propuesta Económica – Cercanía a la Mediana (ver metodología detallada en 9.1).
IV. Defensa de la Propuesta en Entrevistas	100 pts (10%)	60 pts: Calidad de la presentación ejecutiva (20 minutos). 40 pts: Resolución de escenarios de crisis (incendio, colapso estructural, conflicto masivo de residentes).
TOTAL MÁXIMO	1.000 pts	Criterio de desempate principal mayor puntaje en criterio II (Equipo).

A las propuestas que presenten valores agregados, se otorgara 50 puntos adicionales por cada ítem que incida en la eficiencia de la gestión de la administración (sistematización de procesos a nivel de software o personal adicional), con un máximo de 200 puntos.

9.1 Metodología Detallada de Calificación de la Oferta Económica (80 pts) – Cercanía a la Mediana

Con el fin de evitar tanto ofertas temerarias (excesivamente bajas que comprometen la calidad del servicio) como propuestas infladas, se adopta el siguiente sistema de calificación basado en la mediana de las ofertas presentadas, con un presupuesto de 360 millones anuales:

1. Se calculan todas las ofertas económicas válidas presentadas (valor de la oferta mensual total en pesos colombianos).
2. Se determina la mediana de dichas ofertas (valor central cuando se ordenan de menor a mayor).
3. La oferta más cercana a la mediana recibe automáticamente los 150 pts máximos.
4. Las demás ofertas reciben puntaje según la fórmula: $\text{Puntaje} = 150 \times (1 - (|\text{Oferta} - \text{Mediana}| / \text{Mediana}))$.
5. Ofertas que se desvíen más del 20% por encima o por debajo de la mediana recibirán 0 pts en este subcriterio y podrán ser declaradas oferta temeraria (si están muy por debajo) o inconvenientes (si están muy por encima).

10. Criterios de Desempate y Causales de Rechazo Automático

10.1 Criterios de Desempate (en orden de aplicación)

1. Mayor puntaje en el criterio II (Idoneidad y Calidad del Equipo de Trabajo).
2. Menor desviación respecto a la mediana en la Oferta Económica.

10.2 Causales de Rechazo Automático

1. Oferta económica que se desvíe más del 30% de la mediana (oferta temeraria o inconveniente).
2. Falsedad en documentos, certificaciones o información presentada.
3. Incumplimiento de cualquier criterio habilitante (Pasa / No Pasa).

11. Protocolo de Empalme y Condición de Retención Operativa

Para asegurar que la empresa entrante asuma la operación con el máximo rigor, transparencia y continuidad, la liberación del pago correspondiente al primer mes de honorarios quedará condicionada a la entrega formal y aprobación por el Consejo de Administración de los siguientes entregables dentro de los primeros 15 días calendario:

1. Informe de revisoría fiscal.
2. Actas de inspección de patología constructiva de zonas comunes críticas (ascensores, cubiertas, piscinas y estructuras).
3. Due diligence jurídico sobre contratos vigentes, contingencias laborales y proveedores.
4. Radicación oportuna ante el ente de control distrital (IDPAC o Alcaldía Local) para la representación legal de la copropiedad.

12. Documentos Legales con una expedición no mayor a 30 días

Registro Único Tributario -RUT

Registro de Información Tributaria - RIT

Certificado de Cámara de Comercio

13. Anexos que Forman Parte Integral del Pliego

- Anexo 1: Formato de Oferta Técnica.
- Anexo 2: Formato de Oferta Económica.
- Anexo 3: Declaración Juramentada de Ausencia de Conflicto de Interés y Confidencialidad.

GRAN RESERVA DE MALLORCA

Calle 25B # 70B – 50 – Bogotá D.C.

CONVOCATORIA PRIVADA PARA LA SELECCIÓN Y CONTRATACIÓN DE
EMPRESA ADMINISTRADORA

ANEXOS

ANEXO 1

FORMATO DE OFERTA TÉCNICA

Estructura Obligatoria y Contenido Mínimo

INSTRUCCIONES: Diligencie este formato de forma completa, veraz y ordenada. La información tiene carácter de declaración juramentada (Art. 209 CP y Ley 675/2001). Adjunte soportes claramente marcados (Anexo 1.1 – Experiencia, Anexo 1.2 – Equipo, etc.). Ofertas incompletas o con información falsa serán rechazadas automáticamente. Se evaluará positivamente la visita técnica previa al conjunto.

1. Información General de la Empresa Proponente

Razón Social:	
NIT:	
Dirección Principal:	
Teléfono / Celular:	
Correo Electrónico:	
Representante Legal (Nombre completo):	
C.C. del Representante Legal:	
Objeto Social Principal (CIU y descripción general):	
Capital Social (mínimo 30 SMMLV):	\$ _____ (acreditar con certificado de Cámara de Comercio vigente)
Años de existencia legal (mínimo 5):	
Registro en Cámara de Comercio vigente (no mayor a 30 días):	

2. Declaración de Cumplimiento de Requisitos Habilitantes (Pasa / No Pasa – Excluyentes)

Marque y acredite cada requisito. El incumplimiento de cualquiera implica rechazo automático de la oferta.

#	Requisito Habilitante (Art. 4 del Pliego)	Cumple (Sí/No)	Soporte / Folio
1	Persona jurídica constituida en Colombia con mínimo 5 años de existencia. Objeto social principal: administración de propiedad horizontal. Capital social ≥ 30 SMMLV.	☐ Sí ☐ No	Folio ____
2	Estados financieros de propósito general 2023, 2024 y 2025 (o últimos dos cierres).	☐ Sí ☐ No	Folio ____
3	Mínimo 3 certificaciones de contratos ejecutados en los últimos 5 años, en conjuntos residenciales estrato 4-5-6 con	☐ Sí ☐ No	Folio ____

	≥500 unidades privadas cada uno. Validación externa obligatoria.		
4	Equipo mínimo propuesto cumple perfiles, dedicación y experiencia exigida (Administrador 100%, Jefe Mantenimiento 100%, Contador TP, Asistente Contable 100%, Auxiliares 100%).	☐ Sí ☐ No	Folio ____
5	Ausencia de litigios en curso o pasados contra la Copropiedad Gran Reserva de Mallorca, sus órganos de administración o miembros del Consejo (inhabilidad por conflicto de interés – complemento recomendado).	☐ Sí ☐ No	Folio ____

3. Experiencia Comprobada en Administración de Propiedad Horizontal (mínimo 3 – Puntaje hasta 150 pts)

#	Nombre del Conjunto (Ciudad)	# Unidades	Estrato	Vigencia	Certificado Externo	Contacto Referencia
1				____ - ____	☐ Sí ☐ No	
2				____ - ____	☐ Sí ☐ No	
3				____ - ____	☐ Sí ☐ No	
4				____ - ____	☐ Sí ☐ No	

Nota: Adjuntar certificados originales o copias autenticadas de la copropiedad o auditoría externa. Se valorará positivamente experiencia en conjuntos con infraestructura similar (múltiples torres, sótanos subterráneos, piscinas, sistemas de bombeo de alto tráfico).

4. Equipo de Trabajo Propuesto (Puntaje hasta 250 pts en perfiles + 80 pts entrevista + antecedentes)

Dedicación mínima obligatoria: Administrador y Jefe de Mantenimiento 100% en sitio. Incluir CV actualizado (máx 3 páginas por profesional) y certificados de antecedentes judiciales/disciplinarios de todo el equipo propuesto y representante legal.

Perfil Mínimo	Nombre Propuesto	Formación / Tarjeta Prof.	Exp. PH (años)	Exp. Conjuntos ≥400u	Dedicación	Certificaciones / CV
Administrador Institucional Delegado					100%	☐ CV ☐ Antecedentes
Jefe de Mantenimiento		Ing. Civil/Mec. o Tecnólogo			100%	☐ CV ☐ Antecedentes
Contador Público Titulado		Tarjeta Profesional vigente			Según propuesta	☐ CV ☐ Antecedentes
Asistente Contable y Administrativo		Técnico/Tecnólogo Contabilidad			100%	☐ CV ☐ Antecedentes
Auxiliar(es) Administrativo(s)		Técnico/Tecnólogo Administración			100%	☐ CV ☐ Antecedentes
Personal Adicional (valor agregado)						☐ Sí (especificar)

5. Valores Agregados

5.1 Valores Agregados que Inciden en Eficiencia (hasta 200 pts adicionales – 50 pts por ítem relevante)

Enumere hasta 4 valores agregados (sistematización avanzada, personal adicional calificado, protocolos de respuesta rápida, etc.) con impacto cuantificable en eficiencia, ahorro o calidad del servicio. Cada ítem debidamente justificado puede otorgar 50 pts adicionales (máximo 200).

#	Valor Agregado Propuesto (descripción concreta)	Impacto Esperado / Ahorro Estimado	Pts Solicitados (50 c/u)
1			50 pts
2			50 pts
3			50 pts
4			50 pts

6. Metodología de Transición y Empalme (Primeros 15 días – Condición para liberación del primer pago)

Describa de forma concreta cómo ejecutará los 4 entregables obligatorios del numeral 11 del Pliego para liberar el primer mes de honorarios: (i) Informe de revisoría fiscal + conciliación de cartera al 100%, (ii) Actas de inspección de patología constructiva de zonas críticas (ascensores, cubiertas, piscinas, estructuras), (iii) Due diligence jurídico de contratos vigentes, contingencias laborales y proveedores, (iv) Radicación oportuna ante IDPAC/Alcaldía Local para representación legal de la copropiedad.

Lugar y fecha de presentación: _____, _____ de _____ de 2026

Firma del Representante Legal

Nombre: _____ C.C. No. _____ de _____

DECLARACIÓN JURAMENTADA: Bajo la gravedad de juramento declaro que toda la información suministrada en este Anexo 1 es veraz, completa y actual. Cualquier falsedad dará lugar al rechazo automático de la oferta, terminación del contrato si fuere adjudicatario, y las acciones penales y civiles correspondientes (Art. 209 CP, Ley 675/2001, Ley 1581/2012).

ANEXO 2

FORMATO DE OFERTA ECONÓMICA

Desglose Detallado de Honorarios y Costos

Propuesta Económica

HONORARIOS MENSUALES TOTALES PROPUESTOS
\$ _____ pesos M/CTE
IVA (si aplica según régimen tributario del servicio): \$ _____
Total a facturar mensualmente: \$ _____

DECLARACIÓN: Declaro bajo gravedad de juramento que esta oferta económica es sostenible, que no constituye oferta temeraria y que acepto íntegramente la metodología de calificación por cercanía a la mediana establecida en el Pliego. Entiendo que desviaciones superiores al 15% de la mediana podrán resultar en rechazo de la oferta.

Lugar y fecha: _____, _____ de _____ de 2026

Firma Representante Legal
Nombre y C.C.

ANEXO 3

DECLARACIÓN JURAMENTADA DE AUSENCIA DE CONFLICTO DE INTERÉS Y CONFIDENCIALIDAD

Yo, _____, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. _____ expedida en _____, actuando en nombre propio y en calidad de Representante Legal de la sociedad _____ (NIT _____), con domicilio en _____, declaro bajo la gravedad de juramento lo siguiente:

1. Que la sociedad que represento y yo personalmente no tenemos, ni hemos tenido en los últimos cinco (5) años, conflicto de interés actual o potencial, directo o indirecto, con la Copropiedad del Conjunto Residencial Gran Reserva de Mallorca, sus órganos de administración (Consejo de Administración o Asamblea General), ni con ninguno de los miembros actuales o anteriores del Consejo de Administración.
2. Que ni la sociedad ni yo hemos adelantado acciones judiciales, arbitrales o administrativas en contra de la mencionada Copropiedad, ni hemos sido parte en litigios o controversias relacionadas con ella, sus órganos o sus miembros.
3. Que la sociedad que represento cumple con todos los requisitos habilitantes establecidos en el Pliego de Términos y Condiciones de la Convocatoria Privada para la selección de Empresa Administradora del Conjunto Residencial Gran Reserva de Mallorca, y que la información y documentos presentados en la oferta son veraces, completos y actualizados.
4. Que me comprometo a mantener en estricta confidencialidad toda la información que reciba durante el proceso de selección y, en caso de resultar adjudicatario, durante la ejecución del contrato de mandato, de conformidad con la Ley 1581 de 2012 (Protección de Datos Personales), el Decreto 1377 de 2013 y las normas de propiedad horizontal aplicables. Esta obligación de confidencialidad subsistirá por un período de cinco (5) años después de la terminación del contrato.
5. Que conozco y acepto que cualquier falsedad en esta declaración, o en los documentos de la oferta, dará lugar al rechazo automático de la misma, o a la terminación del contrato si fuere adjudicatario, y a las acciones penales, civiles y administrativas correspondientes, incluyendo las previstas en el Artículo 209 de la Constitución Política, la Ley 675 de 2001 y el Código Penal.

En constancia de lo anterior, firmo la presente declaración juramentada en la ciudad de Bogotá D.C., a los _____ días del mes de _____ de 2026.

Firma del Declarante (Representante Legal)

Nombre completo: _____

C.C. No. _____ de _____