



Convocatoria Abierta: Administración Integral de Propiedad Horizontal

Términos de Referencia Oficiales para el
Conjunto Naranjos del Edén

Mayo 2026

El Objeto del Proceso

**Seleccionar una persona
(natural o jurídica) experta
para la administración integral
de la copropiedad.**



Ley 675 de 2001

Operación en estricto
cumplimiento normativo.



Asamblea General

Ejecución fiel de las
decisiones de los
copropietarios.



Consejo de Administración

Trabajo alineado y
transparente con el ente
supervisor.

Alcance del Servicio



Administrativas

Convocar/asistir a Asamblea y Consejo
Ejecutar decisiones
Presentar informes de gestión



Financieras

Estados financieros
Administrar presupuesto
Gestión integral de cartera y recaudo



Operativas

Supervisión de mantenimiento
Ejecución de obras aprobadas
Coordinación de proveedores



Legales y Documentales

Representación legal (judicial/extrajudicial)
Cumplimiento DIAN/Alcaldía
Custodia de libros y actas

Perfil del Proponente



Persona Natural

Profesional/Tecnólogo en
áreas administrativas,
jurídicas o contables
Dominio de Ley 675, Código
de Policía y normas SST



**Experiencia mínima
administrando
Propiedad
Horizontal**



Persona Jurídica

Objeto social estrictamente
relacionado con
administración de PH
Equipo de trabajo idóneo
con altas competencias

Ambos perfiles exigen excelentes competencias en atención al cliente, toma de decisiones, uso de tecnología y resolución de conflictos.

Requisitos Habilitantes (Checklist de Aplicación)



RUT actualizado y Certificado de existencia (si aplica).



Afiliación a seguridad social (Persona natural).



Disponibilidad operativa y respuesta inmediata ante contingencias.



3 Referencias comerciales verificables.

La Regla de los \$50M:

Mínimo 1 referencia debe certificar su rol como administrador ejecutando obras de mantenimiento con un presupuesto superior a \$50.000.000 \$50.000.000 COP.

Ubicación:

Residencia preferible en Sabana Occidente (no excluyente).

Inhabilidades y Causales de Rechazo Inmediato

 Conflictos de Interés	 Antecedentes y Ética
✗ Ser residente o propietario en la copropiedad ✗ Miembro actual del Consejo ✗ Vínculos familiares (hasta 4° consanguinidad, 2° afinidad, 1° civil, o cónyuge) con Consejo o Revisor Fiscal ✗ Intereses en contratos vigentes con Naranjos del Edén	✗ Condenas contra la administración pública o patrimonio ✗ Inhabilitado para comercio ✗ Reportado en listas restrictivas (LAFT) ✗ Incumplimientos previos con la copropiedad o malos antecedentes en PH

Causales de Rechazo en el Proceso: Documentación incompleta, información falsa, o no cumplir requisitos habilitantes.

Condiciones Contractuales

Tipo de Contrato

Prestación de servicios independientes (sin subordinación laboral).

Duración

6 meses iniciales (prorrogables previo análisis).

Garantías

Exige póliza de cumplimiento y manejo.

Remuneración

Honorarios mensuales establecidos.

Supervisión

Seguimiento mediante informes periódicos por parte del Consejo.

Exclusividad

No se exige exclusividad.

Límites Éticos y Operativos

Durante la ejecución del contrato, el administrador seleccionado tiene estrictamente prohibido:



Autocontratación:

Celebrar contratos consigo mismo o empresas vinculadas sin autorización explícita.



Dualidad de Roles:

Actuar simultáneamente como administrador y contador de la copropiedad.

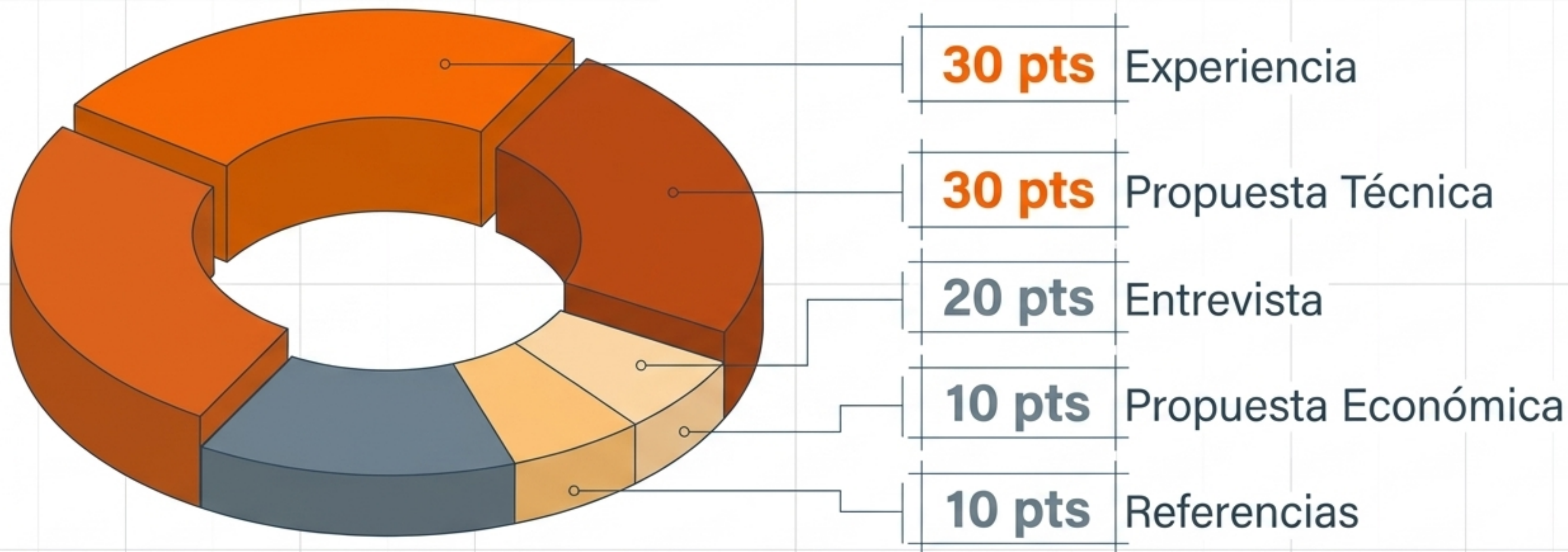


Uso de Datos:

Utilizar información o bases de datos de la copropiedad para beneficio propio o de terceros.

Incurrir en estas faltas o incumplir funciones es causal de terminación unilateral inmediata mediante comunicación escrita.

Criterios de Evaluación (100 Puntos)



El **60%** de la evaluación recae en su **experiencia comprobada** y la **metodología de trabajo** presentada.

Cronograma del Proceso (Mayo 2026)



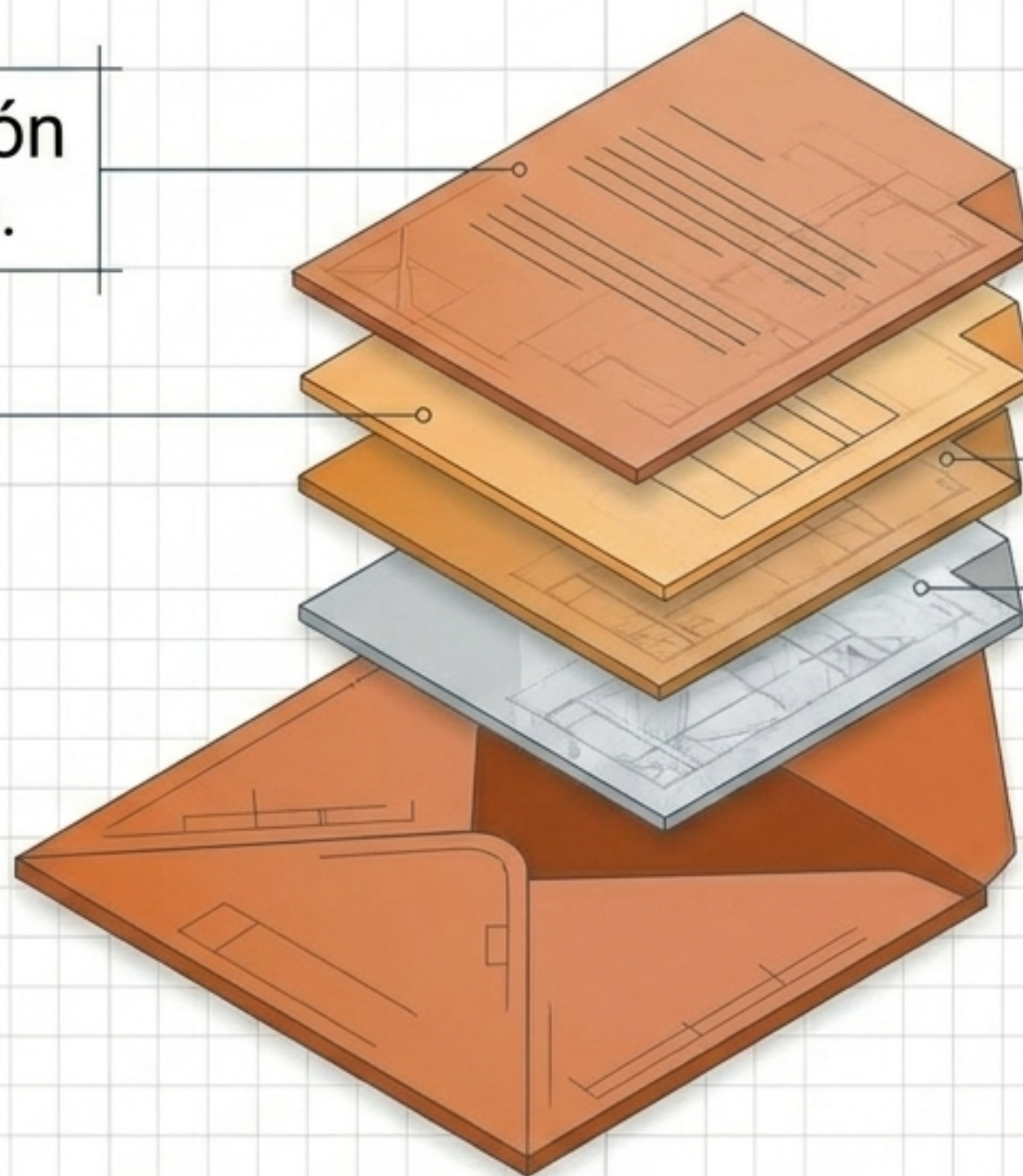
Estructura de la Propuesta

Carta de Presentación
(Su intención formal).

**Hoja de Vida o
Perfil Empresarial**
(Sus credenciales y
anexos habilitantes).

Propuesta Técnica
(Su metodología de
trabajo detallada).

Propuesta Económica
(Su oferta financiera).



Cómo y Dónde Postularse



Opción Física

Radicación en la recepción del conjunto.
En sobre sellado dirigido al Consejo de
Administración.

Dirección: Calle 17A No. 7B -57.



Opción Digital

Envío de documentación completa al
correo electrónico oficial.

Email: consejo.admin@naranjosdededen.com.

Límite máximo: 13 de Mayo a las 17:00 horas.

Disposiciones Finales

- ◆ **Transparencia:**
Se garantiza una selección 100% objetiva basada en los criterios expuestos.
- ◆ **Autonomía:**
Este proceso exploratorio no genera obligación inmediata de contratar.
- ◆ **Reserva:**
La copropiedad se reserva el derecho de declarar desierto el proceso si lo considera pertinente.

NARANJOS
del Edén

Atentamente,
Consejo de Administración - Conjunto Naranjos del Edén.