



Conjunto Residencial Versalles Real 1
Urbanización Versalles Etapa II
Supermanzana 4 Superlote I P.H

TÉRMINOS DE REFERENCIA (TDR) – CONVOCATORIA PÚBLICA 001-2026 PROYECTO DE ROBUSTECIMIENTO EN SEGURIDAD ELECTRÓNICA CONJUNTO RESIDENCIAL VERSALLES REAL 1 P.H.

Bogotá, D.C. – 28 de mayo de 2026

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO DE LA CONVOCATORIA

El Conjunto Residencial Versalles Real 1 P.H., ubicado en la ciudad de Bogotá, Carrera 152B No. 56-75 Colina, convoca a personas jurídicas legalmente constituidas e idóneas en el ramo de tecnología y de seguridad, telecomunicaciones y seguridad electrónica a presentar propuestas técnico-económicas para el suministro, instalación, configuración y puesta en marcha del proyecto de robustecimiento del sistema integral de seguridad del conjunto.

El objeto contractual incluye de manera general:

- Suministro e instalación de quince (15) cámaras de seguridad IP de alta resolución con tecnología analítica e imagen a color 24/7 para perímetros, viviendas y puntos ciegos.
- Suministro e instalación de dos (2) sistemas de alarma comunitaria con módulo GSM (SIM Card) y perifoneo integrado.
- Suministro e instalación de diez (10) luminarias perimetrales de energía solar con sensor de movimiento inteligente para optimización energética.

2. REQUISITOS OBLIGATORIOS PARA LOS PROPONENTES

Para que una propuesta sea considerada en el proceso de evaluación, el proponente deberá adjuntar la siguiente documentación de manera estricta:

A. Documentación Legal

1. Certificado de Existencia y Representación Legal (Cámara de Comercio): Con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días, que acredite la constitución de la empresa y que el objeto social esté directamente relacionado con el objeto de esta convocatoria.
2. Registro Único Tributario (RUT): Actualizado.
3. Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía del Representante Legal.



Conjunto Residencial Versalles Real 1
Urbanización Versalles Etapa II
Supermanzana 4 Superlote I P.H

4. Certificación de cumplimiento de aportes a Seguridad Social y Parafiscales: Firmada por el Revisor Fiscal o Representante Legal (según corresponda), dando cumplimiento al artículo 50 de la Ley 789 de 2002.
5. Licencia de la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada: Credencial vigente que faculte a la compañía para ejercer la actividad de asesoría, consultoría o instalación de sistemas de seguridad electrónica, de acuerdo con la normatividad legal colombiana vigente.

B. Experiencia Exigida y Referencias

1. Experiencia Mínima: Acreditar una trayectoria comprobable en el mercado de la seguridad electrónica de mínimo diez (10) años.
2. Referencias Comerciales: Adjuntar exactamente tres (3) certificaciones comerciales de clientes (preferiblemente de copropiedades residenciales de escala similar o empresas del sector real) donde se hayan ejecutado satisfactoriamente proyectos de la misma naturaleza (instalación de CCTV analítico, alarmas perimetrales/comunitarias e iluminación inteligente). Cada referencia debe incluir nombre de la entidad, NIT, datos del contacto verificable (teléfono y correo), objeto del contrato, valor ejecutado y constancia de cumplimiento.

C. Certificaciones de Tecnología

1. Acreditación de Idoneidad Técnica: Presentar certificaciones emitidas directamente por los fabricantes de los equipos de tecnología punta propuestos (por ejemplo, certificación de canales e instaladores oficiales de tecnologías como *Hikvision*, *AcuSense*, *Sylvania Solar+*, o equivalentes comerciales), que los acredite formalmente como personal apto y autorizado para el diseño, integración y soporte posventa de dichos ecosistemas.

D. Documentación Financiera

1. Estados Financieros: Balance General y Estado de Resultados comparativos con corte a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2025, debidamente firmados por el Representante Legal y Contador Público, con sus respectivas notas.
2. Indicadores Financieros: Certificación firmada por el contador donde se detallen los índices de Liquidez, Endeudamiento y Capital de Trabajo, que demuestren solidez económica para asumir la ejecución de la obra sin exigir anticipos desproporcionados que pongan en riesgo el flujo de caja de la copropiedad.



3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DEL PROYECTO

Las propuestas presentadas deben alinearse con el diseño técnico requerido por la copropiedad, estructurado de la siguiente forma:

Componente 1: Sistema de Circuito Cerrado de Televisión (CCTV)

- Cantidad: Quince (15) cámaras.
- Tipología: Tipo Bala IP de mínimo 4 Megapíxeles, aptas para exteriores con grado de protección IP67 y rango dinámico WDR de 120 dB.
- Tecnología Inteligente: Con analítica avanzada basada en algoritmos de aprendizaje profundo para detección y discriminación de humanos y vehículos, minimizando falsas alarmas (Tecnología tipo *AcuSense* o superior).
- Visión Nocturna: Tecnología que garantice imágenes full color las 24 horas del día, los 7 días de la semana, apoyada por luz blanca con un alcance mínimo de 30 metros.
- Alcance: Cobertura total de protección perimetral, fachadas de viviendas y eliminación absoluta de puntos ciegos dentro del plano de seguridad del conjunto.

Componente 2: Alarma Comunitaria

- Cantidad: Dos (2) unidades completas.
- Operación: Módulo integrado para lectura de tarjetas SIM de operadores celulares nacionales.
- Capacidad: Capacidad de almacenamiento de mínimo 250 números telefónicos de residentes registrados de forma remota.
- Funcionalidades: Activación y perifoneo mediante llamadas directas desde los números autorizados, rechazo automático de llamadas no guardadas, envío automático de alertas vía mensaje de texto (SMS) a la portería identificando de forma inmediata con nombre y unidad el residente que activó el sistema para la oportuna reacción de la vigilancia privada.



Componente 3: Iluminación Perimetral Solar Ecosostenible

- **Cantidad:** Diez (10) lámparas independientes.
- **Especificaciones Eléctricas:** Potencia real mínima de 30W, vida útil LED estimada de 10.000 horas o más.
- **Panel Solar:** Tipo silicio policristalino de alta eficiencia con protección sobre corriente.
- **Batería:** Tecnología de Litio Ferro-fosfato (LiFePO4) con autonomía de respaldo robusta y un tiempo de recarga óptimo de 5 a 7 horas diarias de radiación solar.
- **Modo de Operación Inteligente:** Equipadas con sensores infrarrojos de movimiento (PIR) con rango de detección de hasta 7 metros radiales; el sistema debe operar permanentemente en modo de baja iluminación y desplegar el 100% de su potencia lumínica únicamente al detectar tránsito de personas o vehículos, retornando al modo de ahorro de forma automática.

4. CRONOGRAMA OFICIAL DE LA CONVOCATORIA

Las fechas y horas establecidas para este proceso contractual son perentorias e improrrogables. El incumplimiento de cualquiera de los hitos será causal de rechazo de la propuesta:

Hito / Actividad	Fecha	Detalle / Observaciones
Apertura de la Convocatoria	Jueves, 28 de mayo de 2026	Publicación y divulgación formal de los Términos de Referencia.
Visita de Reconocimiento Técnico	Miércoles, 3 de junio de 2026	Hora exacta: 10:00 a.m. Único día y hora programada. No se atenderán proponentes por fuera de este espacio. La asistencia es obligatoria para poder ofertar.
Plazo Máximo para Aclaraciones	Hasta el sábado, 6 de junio de 2026	Recepción de dudas técnicas o comerciales por escrito mediante correo electrónico.



Conjunto Residencial Versalles Real 1
Urbanización Versalles Etapa II
Supermanzana 4 Superlote I P.H

Hito / Actividad	Fecha	Detalle / Observaciones
Cierre y Entrega de Propuestas	Lunes, 8 de junio de 2026	Hora límite: 5:00 p.m. Deberán ser enviadas en formato PDF al correo oficial: versallesreal1ph@gmail.com.
Periodo de Revisión y Evaluación	Del 9 de junio al 15 de junio de 2026	Evaluación de requisitos legales, financieros, comerciales y técnicos por parte de la Administración y el Consejo de Administración.
Elección y Adjudicación	Martes, 16 de junio de 2026	Notificación formal al proponente seleccionado.
Inicio Oficial del Contrato	Miércoles, 1 de julio de 2026	Firma de contrato, presentación de pólizas e inicio de obras en el conjunto.

5. ESQUEMA DE PÓLIZAS Y GARANTÍAS OBLIGATORIAS

El contratista adjudicado se obliga a constituir a su costa, a favor del Conjunto Residencial Versalles Real 1 P.H., una póliza de seguro de cumplimiento y de responsabilidad civil expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, que ampare los siguientes riesgos:

1. **Póliza de Cumplimiento del Contrato:** Para garantizar que el contratista ejecutará la totalidad de las obras prometidas según el contrato, por un valor equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato, con una vigencia igual a la duración de la obra y cuatro (4) meses más.
2. **Póliza de Calidad de los Productos y Equipos:** Destinada a respaldar el correcto funcionamiento del hardware suministrado (cámaras, alarmas, paneles y luminarias), por un valor del veinte por ciento (20%) del total del contrato, con una vigencia mínima de un (1) año a partir de la firma del acta de entrega a satisfacción.
3. **Póliza de Calidad de la Instalación y Correcta Ejecución:** Garantiza que los procesos de cableado, anclaje, traslados técnicos y empalmes fueron realizados con la técnica adecuada, cubriendo errores de mano de obra por el veinte por ciento (20%) del valor del contrato por el término de un (1) año.



Conjunto Residencial Versalles Real 1
Urbanización Versalles Etapa II
Supermanzana 4 Superlote I P.H

4. **Póliza de Salarios y Prestaciones Sociales:** Garantiza el pago de las obligaciones laborales, salarios, prestaciones y seguridad social de todo el personal técnico e ingenieros que intervengan en la obra, eximiendo de responsabilidad solidaria a la copropiedad. Se constituirá por el cinco por ciento (5%) del valor total del contrato por el término de la obra y tres (3) años más (término de prescripción laboral).
5. **Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual (RCE):** Para amparar los daños materiales a los bienes comunes o privados del conjunto, así como lesiones corporales directas a terceros (residentes, visitantes o personal del conjunto) que se llegasen a causar con ocasión de los trabajos de instalación. El valor asegurado no deberá ser inferior a cien (100) SMMLV vigentes a la fecha.

6. CRITERIOS DE EVALUACIÓN Y SELECCIÓN

La administración y el comité evaluador adjudicarán el contrato bajo criterios objetivos ponderando los siguientes frentes:

- **Cumplimiento Legal y Financiero:** Pasa / No Pasa (Habilitante).
- **Evaluación Técnica (50%):** Cumplimiento exhaustivo del diseño, marcas de los equipos sugeridos, certificaciones del fabricante y plan de soporte técnico y posventa.
- **Evaluación Comercial y Experiencia (20%):** Idoneidad por encima de los 10 años requeridos y calidad de las referencias presentadas.
- **Propuesta Económica (30%):** Balance óptimo de costos respecto al presupuesto referencial estimado del proyecto y facilidades en las condiciones de pago.

ADMINISTRACIÓN

CONJUNTO RESIDENCIAL VERSALLES REAL 1 P.H.

Para dudas o aclaraciones técnicas, remitirse únicamente al canal oficial asignado en el cronograma.