

CONVOCATORIA PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES DE ADMINISTRACIÓN – VIGENCIA 2026–2027

1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE LA CONVOCATORIA

El Consejo de Administración del CONJUNTO CERRADO PORTAL MOLINOS 3 P.H., en ejercicio de las competencias previstas en la Ley 675 de 2001, especialmente sus artículos 50 y 51, el Reglamento de Propiedad Horizontal, el Manual de Convivencia y las decisiones adoptadas por la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del 19 de abril de 2026, invita a personas naturales y jurídicas a presentar propuesta técnica y económica para la prestación integral del servicio de administración de la copropiedad.

La Asamblea General Ordinaria del 19 de abril de 2026 aprobó incluir en el Manual de Convivencia la posibilidad de contratar a una persona natural para la prestación del servicio de administración. En consecuencia, podrán participar personas naturales y jurídicas, sujetas a requisitos de idoneidad, experiencia, capacidad operativa y garantías, de acuerdo con la naturaleza de cada proponente.

El servicio comprende la planeación, ejecución, seguimiento y evaluación de las actividades administrativas, legales, operativas, financieras, contables, tributarias y contractuales propias de la administración de la copropiedad, así como la supervisión de contratos, preservación de los bienes comunes, atención a propietarios y residentes y demás funciones inherentes al cargo de administrador y representante legal.

2. FECHA PREVISTA DE INICIO Y DISPONIBILIDAD PARA EVENTUAL INICIO ANTICIPADO

La fecha prevista para el inicio de la nueva administración es el 1 de noviembre de 2026, teniendo en cuenta que el contrato actualmente vigente finaliza el 31 de octubre de 2026.

El Consejo de Administración adelanta actuaciones de revisión contractual, requerimientos formales y análisis de situaciones relacionadas con la gestión administrativa vigente, con acompañamiento de asesoría jurídica. A la fecha de publicación de esta convocatoria no existe una decisión definitiva de terminación anticipada del contrato actual.

El proponente deberá manifestar su disponibilidad para adelantar el empalme durante octubre de 2026 y, si se adopta formalmente una terminación anticipada del contrato vigente, para asumir la administración antes del 1 de noviembre de 2026. Todo inicio anticipado requerirá decisión y comunicación formal del órgano competente, suscripción del contrato, aprobación de las garantías y cumplimiento de los requisitos de legalización.

3. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA COPROPIEDAD

El CONJUNTO CERRADO PORTAL MOLINOS 3 P.H. se encuentra ubicado en la Calle 49 A Bis Sur No. 10 D - 20 de Bogotá D.C. Barrio Guiparma, Localidad Rafael Uribe Uribe y cuenta, entre otros, con la siguiente infraestructura:

- 11 torres de 15 pisos, para un total de 1.342 unidades residenciales.
- 2 ascensores por torre y 1 ascensor en la torre social.
- 3 torres con cubierta transitable.
- 1 recepción, 4 salones sociales, gimnasio, salón de aeróbicos, sauna, turco y BBQ.
- 1 cancha sintética, parque infantil y gimnasio al aire libre.
- 4 tanques subterráneos de almacenamiento de agua y 2 cuartos de motobombas.
- 2 subestaciones eléctricas y 2 cuartos de basuras.
- Parqueaderos comunales y demás zonas y bienes comunes.

Las condiciones particulares de la infraestructura, contratos vigentes y necesidades operativas podrán ser conocidas por los proponentes durante la visita técnica y dentro del proceso de aclaraciones.

4. MODALIDADES DE PARTICIPACIÓN

Podrán participar:

- Personas jurídicas legalmente constituidas en Colombia.
- Personas naturales con capacidad legal para contratar y que acrediten experiencia e idoneidad suficiente para ejercer la administración de una copropiedad de características similares.

La evaluación se realizará con criterios objetivos y equivalentes de experiencia, idoneidad, capacidad operativa, garantías y calidad del servicio, aplicados conforme a la naturaleza del proponente.

5. REQUISITOS GENERALES DEL PROPONENTE

1. Acreditar experiencia específica en administración de propiedad horizontal, preferiblemente en conjuntos de tamaño y complejidad similares.
2. Presentar la hoja de vida de la persona que ejercerá directamente como administrador y representante legal, con soportes de formación y experiencia.
3. Acreditar capacidad técnica y operativa suficiente para atender de manera permanente la copropiedad.
4. Contar con apoyo profesional o técnico para asuntos administrativos, jurídicos, contables, tributarios, laborales y de Seguridad y Salud en el Trabajo, ya sea mediante personal propio o red de apoyo debidamente identificada.
5. Describir el mecanismo de atención de contingencias y reemplazos temporales

del administrador.

6. Garantizar trazabilidad en la gestión, entrega periódica de informes y respuesta oportuna a los requerimientos del Consejo de Administración.
7. Aceptar el esquema de supervisión, control y seguimiento contractual definido por la copropiedad.
8. Cumplir la normatividad vigente en materia laboral, seguridad social, tributaria, contable y de Seguridad y Salud en el Trabajo, según resulte aplicable.

6. CONDICIONES DE LA PROPUESTA TÉCNICA Y ECONÓMICA

1. Valor total y fijo mensual del servicio, discriminando impuestos y demás conceptos aplicables.
2. Descripción del equipo de trabajo o de apoyo ofrecido, indicando perfiles, dedicación y costos incluidos o adicionales.
3. Plan de trabajo para los primeros noventa (90) días de gestión.
4. Metodología de empalme y recepción documental, contractual, financiera, contable, operativa y tecnológica.
5. Mecanismo de coordinación con el Consejo de Administración y de presentación de informes de gestión.
6. Plan de calidad, seguimiento y mejora continua.
7. Descripción de herramientas tecnológicas, canales de atención y mecanismos de custodia y entrega de información.
8. Manifestación expresa de disponibilidad para realizar empalme en octubre de 2026 y para un eventual inicio anticipado.

7. DOCUMENTOS QUE DEBERÁN PRESENTAR TODOS LOS PROPONENTES

- Carta de presentación de la propuesta.
- Propuesta técnica y económica completa.
- Copia del Registro Único Tributario (RUT).
- Copia del documento de identidad de la persona natural proponente o del representante legal, según corresponda.
- Hoja de vida de quien ejercerá directamente la administración, con soportes académicos y de experiencia.
- Mínimo dos (2) certificaciones de contratos o servicios de administración de propiedad horizontal ejecutados satisfactoriamente en copropiedades de características comparables.
- Relación del equipo de apoyo que atenderá la copropiedad y hojas de vida de los profesionales principales.
- Declaración de inexistencia de circunstancias legales, contractuales o

personales que impidan la celebración o adecuada ejecución del contrato, así como revelación de cualquier conflicto de interés real, potencial o aparente relacionado con la copropiedad, sus órganos de administración o el proceso de selección.

- Información sobre afiliación al Sistema de Seguridad Social y ARL y, cuando corresponda, soportes del SG-SST.
- Aceptación expresa de las condiciones de pólizas, garantías, empalme, supervisión y demás obligaciones señaladas en la convocatoria.
- Certificados de antecedentes disciplinarios, fiscales y judiciales o de Policía de la persona natural proponente y, para persona jurídica, de su representante legal y de la persona designada para ejercer directamente la administración, expedidos o consultados dentro del término de la convocatoria.
- Autorización expresa para la verificación de referencias, antecedentes, información aportada y tratamiento de datos personales exclusivamente para fines del proceso de selección y eventual contratación.

8. DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA SEGÚN EL TIPO DE PROPONENTE

8.1. Persona jurídica

- Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio, con vigencia no mayor a treinta (30) días.
- Acreditar mínimo tres (3) años de existencia y experiencia corporativa verificable en administración de propiedad horizontal.
- Autorización del órgano competente para presentar propuesta y suscribir contrato, cuando sea necesaria.
- Identificación del responsable principal que ejercerá directamente la administración y representación legal de la copropiedad.

8.2. Persona natural

- Cédula de ciudadanía o extranjería y RUT actualizado.
- Hoja de vida con soportes de formación, experiencia y referencias verificables.
- Acreditar mínimo tres (3) años de experiencia específica en administración de propiedad horizontal o experiencia equivalente debidamente certificada.
- Certificaciones que permitan verificar experiencia en conjuntos de tamaño y complejidad similares.
- Descripción y soportes de la red de apoyo profesional o técnico con la que atenderá las obligaciones que no ejecute directamente.

9. PARTICIPACIÓN DE PROPIETARIOS O RESIDENTES DE LA COPROPIEDAD

La condición de propietario o residente del CONJUNTO CERRADO PORTAL MOLINOS 3 P.H. no impedirá por sí misma la participación en la presente convocatoria, siempre que el proponente cumpla integralmente los requisitos establecidos.

El proponente deberá informar expresamente cualquier vínculo con la copropiedad, sus órganos de administración, empleados, contratistas o proveedores que pueda generar un conflicto de interés real, potencial o aparente.

Cuando el proponente sea integrante del Consejo de Administración, o exista una circunstancia que pueda afectar la imparcialidad de alguno de sus miembros, la persona involucrada deberá abstenerse de intervenir en la evaluación, deliberación y decisión relacionada con dicha propuesta, dejando constancia en el acta correspondiente.

La condición de propietario o residente no otorgará puntaje, preferencia ni ventaja dentro del proceso de selección.

10. GARANTÍAS Y PÓLIZAS

El proponente seleccionado, sea persona natural o jurídica, deberá constituir, previamente al inicio de la ejecución y a favor del CONJUNTO CERRADO PORTAL MOLINOS 3 P.H., las garantías que determine la copropiedad de acuerdo con la naturaleza, valor, plazo y riesgos del contrato. Las pólizas deberán ser expedidas por una compañía de seguros legalmente autorizada para operar en Colombia y aprobadas por la copropiedad.

- Cumplimiento de las obligaciones contractuales.
- Calidad del servicio.
- Responsabilidad civil extracontractual.
- Salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales, cuando el contratista vincule personal para la ejecución del contrato.
- Manejo y protección de recursos, cuando corresponda de acuerdo con las funciones y riesgos asociados al manejo de dineros, títulos, bienes, valores, credenciales o activos de la copropiedad.

Las cuantías, vigencias, amparos y demás condiciones de las garantías se establecerán en el contrato y deberán ser aceptadas y constituidas por el seleccionado como requisito previo al inicio de la ejecución. La constitución de garantías no limita la responsabilidad legal o contractual del administrador.

11. PLAZO CONTRACTUAL

Se proyecta un plazo inicial de doce (12) meses, contado desde la fecha efectiva

de inicio que quede definida en el contrato. La fecha ordinariamente prevista es el 1 de noviembre de 2026. Si se activa el inicio anticipado previsto en esta convocatoria, la fecha efectiva y el término contractual quedarán expresamente definidos en el documento contractual.

12. VISITA TÉCNICA Y ACLARACIONES

Los interesados podrán realizar visita técnica los días 14 y 15 de septiembre de 2026, previa inscripción al correo contratacionesconsejomolinos3@gmail.com hasta el 13 de septiembre de 2026. El Consejo asignará fecha y franja horaria de acuerdo con el número de inscritos. Durante la visita podrán conocer las instalaciones y formular preguntas sobre condiciones operativas. Las solicitudes de aclaración también podrán remitirse por escrito hasta el 15 de septiembre de 2026.

La visita técnica tiene como finalidad permitir la adecuada estructuración de la propuesta. Su asistencia deberá quedar registrada. Las respuestas de interés general podrán ser comunicadas a todos los participantes inscritos, procurando igualdad de información dentro del proceso.

13. PRESENTACIÓN Y RECEPCIÓN DE PROPUESTAS

Las propuestas se recibirán desde la publicación de la convocatoria, el 8 de septiembre de 2026, hasta el 20 de septiembre de 2026 a las 11:59 p. m. Deberán enviarse al correo contratacionesconsejomolinos3@gmail.com, indicando en el asunto: CONVOCATORIA ADMINISTRACIÓN PORTAL MOLINOS 3 – 2026. También podrán entregarse físicamente en sobre sellado en la portería del conjunto hasta la fecha y hora de cierre. Las propuestas recibidas después del cierre no serán evaluadas, salvo modificación general del cronograma comunicada oportunamente.

La presentación de la propuesta implica el conocimiento y aceptación de las condiciones aquí previstas. El Consejo podrá solicitar aclaraciones, subsanaciones documentales que no modifiquen la esencia de la oferta y verificaciones de referencias antes de adoptar la decisión de selección.

14. CRITERIOS DE EVALUACIÓN Y SELECCIÓN

- Experiencia específica y verificable en propiedad horizontal.
- Perfil, formación e idoneidad del administrador propuesto.
- Capacidad operativa y calidad del equipo o red de apoyo.
- Propuesta técnica, plan de trabajo y metodología de empalme.
- Valor económico y relación costo-beneficio.
- Referencias y resultados comprobables de contratos anteriores.
- Disponibilidad para empalme y eventual inicio anticipado.

CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS 3 PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT 901.325.390-1 - CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

- Entrevista y evaluación integral por parte del Consejo de Administración.

Para dar trazabilidad a la decisión, el Consejo aplicará la siguiente ponderación: experiencia específica 30%; idoneidad y perfil del administrador 20%; capacidad operativa y equipo o red de apoyo 15%; propuesta técnica, plan de trabajo y metodología de empalme 15%; propuesta económica 10%; referencias, antecedentes e entrevista 10%. La evaluación y la decisión quedarán consignadas en el acta correspondiente.

15. CRONOGRAMA DEL PROCESO

ACTIVIDAD	FECHA
Publicación de la convocatoria	08/09/2026
Inscripción para visita técnica	08/09/2026 al 13/09/2026
Visitas técnicas y recepción de aclaraciones	14/09/2026 y 15/09/2026
Recepción de propuestas	08/09/2026 al 20/09/2026 – cierre 11:59 p. m.
Verificación de requisitos y evaluación documental, técnica y económica	21/09/2026 al 23/09/2026
Entrevistas a proponentes preseleccionados	24/09/2026 al 26/09/2026
Verificación de referencias, antecedentes y consolidación de evaluación	27/09/2026 al 29/09/2026
Deliberación y decisión final del Consejo de Administración	29/09/2026
Notificación al seleccionado y comunicación a los demás participantes	30/09/2026
Verificación final, subsanación documental, constitución de garantías y formalización contractual	29/09/2026 al 30/09/2026
Inicio del empalme programado	01/10/2026
Empalme ordinario	01/10/2026 al 31/10/2026
Inicio ordinario de la nueva administración	01/11/2026

Nota sobre el cronograma:

El cronograma podrá ajustarse por razones justificadas, informando oportunamente a los participantes. La selección no implica el inicio inmediato del servicio. El inicio ordinario será el 1 de noviembre de 2026, salvo que se adopte formalmente una

CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS 3 PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT 901.325.390-1 - **CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

terminación anticipada del contrato vigente y se cumplan previamente los requisitos de contratación, garantías y empalme.

16. REGLAS DEL PROCESO Y VERIFICACIÓN

La presente es una convocatoria privada de selección y la recepción de una propuesta no genera derecho adquirido a la contratación. La información y documentación aportadas se entienden suministradas bajo responsabilidad del proponente. El Consejo podrá verificar su autenticidad, solicitar aclaraciones o subsanaciones formales que no impliquen modificar sustancialmente la oferta después del cierre y rechazar propuestas que incumplan requisitos esenciales o contengan información falsa, adulterada, sustancialmente inconsistente o no verificable. Si una situación de esta naturaleza se detecta con posterioridad a la selección, se aplicarán las consecuencias contractuales y legales que correspondan.

La decisión se adoptará y constará en acta del Consejo de Administración, con observancia de las competencias, quórum y mayorías aplicables. La evaluación se realizará conforme a los criterios definidos en esta convocatoria y con igualdad de trato entre personas naturales y jurídicas. La información personal y documental recibida será tratada exclusivamente para fines de evaluación, contratación, control y archivo, conforme a la normativa aplicable.

Cordialmente,

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2026
CONJUNTO CERRADO PORTAL MOLINOS 3 P.H.