

CONJUNTO RESIDENCIAL CERROS DE LOS ALPES P.H.

NIT 900.345.633-8

Calle 121 No. 3A – 20, Bogotá D.C.

PLIEGO DE CONDICIONES

LICITACIÓN PRIVADA No. CRCA-001-2026

Contratación de:

1. *Servicios de Vigilancia Física y Seguridad Privada*
 2. *Servicio de Seguridad OMT - Central de Monitoreo Electrónico de Seguridad 24/7/365*
-

Bogotá D.C., 2026

CAPÍTULO I — INFORMACIÓN GENERAL DEL PROCESO

1.1. Marco Jurídico

EI CONJUNTO RESIDENCIAL CERROS DE LOS ALPES P.H. (en adelante, la "COPROPIEDAD" o el "CONTRATANTE"), persona jurídica sin ánimo de lucro sometida al régimen de propiedad horizontal de la Ley 675 de 2001 y sus modificatorias, en ejercicio de la autonomía de la voluntad y de la capacidad contractual reconocida en el artículo 32 de la citada Ley, invita a empresas legalmente habilitadas a presentar ofertas para la contratación unificada o modular de los servicios de Vigilancia Privada, Seguridad Física y Central de Monitoreo Electrónico de Seguridad 24/7/365, conforme a las reglas, condiciones y términos contenidos en el presente Pliego.

El presente proceso es una LICITACIÓN DE CARÁCTER PRIVADO. No está sujeto al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública (Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y normas concordantes), sino a las normas civiles y comerciales aplicables, al régimen especial del Decreto Ley 356 de 1994 (Estatuto de Vigilancia y Seguridad Privada — especialmente sus artículos 47 y concordantes, que regulan la vigilancia fija, medios tecnológicos, centrales de monitoreo de alarmas, circuitos cerrados, equipos de detección y controles de acceso), a las resoluciones vigentes de la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada (en particular la Resolución 2852 de 2006 y modificatorias en lo no derogado), al Decreto 1561 de 2022 (tarifas mínimas), a la Ley 1581 de 2012 y su Decreto Reglamentario 1377 de 2013 sobre Protección de Datos Personales, a la Ley 1273 de 2009 sobre Delitos Informáticos, y al presente Pliego como ley rectora del proceso

1.2. Objeto

Seleccionar la propuesta más favorable para la COPROPIEDAD con el fin de celebrar uno o dos contratos de prestación de servicios integrales de seguridad privada para las instalaciones del Conjunto Residencial Cerros de Los Alpes P.H. (ubicado en la Calle 121 No. 3A – 20 de Bogotá D.C.), el cual comprende dos componentes complementarios e interconectados:

1. Vigilancia y Seguridad Física Privada: Servicio presencial en la modalidad de vigilancia FIJA (diurna y nocturna, con medio canino opcional), apoyo motorizado, supervisión, coordinación in situ y servicios conexos de consultoría e investigación en seguridad, conforme al Decreto Ley 356 de 1994.
2. Servicio de Operadores de Medios Tecnológicos (Central Dual 24/7/365): Prestación ininterrumpida del servicio especializado las 24 horas del día, los 365 días del año (24/7/365), en modalidad dual (presencial en sitio e integrada de forma remota (tipo espejo) a la Central URM), orientada al monitoreo y gestión continua de CCTV, alarmas perimetrales, control de acceso, botones de pánico y sensores de intrusión, garantizando tiempos de respuesta verificables, despacho formal de alertas a autoridades (Policía / Línea 123) y trazabilidad técnica inalterable de cada evento. Monitoreo) del contratista, garantizando redundancia operativa, control cruzado y validación técnica sobre las actuaciones del personal de vigilancia en sitio.

La Copropiedad se reserva la absoluta libertad y facultad discrecional de decidir el medio de contratación más conveniente a sus intereses técnicos, operativos y financieros. En virtud de ello, el CONTRATANTE tendrá plena libertad de celebrar dos (2) contratos por separado con diferentes contratistas de acuerdo con el servicio que se convoca, o un (1) solo contrato con el servicio contratado integralmente a un mismo proponente. La elección que realice la Copropiedad no otorgará derecho a reclamo, reajuste de precios ni indemnización alguna a favor de los participantes.

1.3. Convocante y Datos de Contacto

Convocante	Conjunto Residencial Cerros de Los Alpes P.H.
NIT	900.345.633-8
Dirección	Calle 121 No. 3A – 20, Bogotá D.C.
Representante Legal	Administrador en ejercicio (a indicar en el acto de adjudicación)
Correo de contacto del proceso	Dimelsa.aponte@cerrosdelosalpes.com
Comité Evaluador	Conformado por: Administración, Consejo de Administración (mínimo dos miembros) y asesor en seguridad/jurídico externo.

1.4. Cronograma del Proceso

El proceso se desarrollará conforme al siguiente cronograma. Las fechas son indicativas y podrán ajustarse por la COPROPIEDAD mediante adenda.

Etapas	Fecha	Medio
Publicación del Pliego - terminos de referencia	09 de Octubre de 2026	Correo Electrónico Copropiedad
Respuesta manifestando interes de participación	13 de octubre de 2026	Correo Electrónico Copropiedad
Audiencia de aclaraciones a pliego de condiciones y visita técnica obligatoria	14 de octubre de 2026	Visita física Conjunto Residencial
Respuesta a observaciones y adenda final al Pliego (si aplica)	15 de Octubre de 2026	Transcurso del día hasta las 4 pm
Cierre y recepción de propuestas	22 de octubre de 2026 — 4:00 p.m	Físico administración Copropiedad + digital
Evaluación de propuestas y traslado del informe	23/10/2026 – 28/10/2026	Comité Evaluador
Reunión comité de Seguridad	29 de Octubre de 2026	Reunión del Comité de Seguridad - oferentes habilitados (entrevista preseleccionados que cumplen con requisitos requeridos en el pliego)
Adjudicación	30 de Octubre de 2026	Consejo de Administración
Firma del contrato y constitución de pólizas	05 de Noviembre de 2026	Administración
Empalme y habilitación de personal (poligrafía, antecedentes, capacitación)	06/11/2026 al 30/11/2026	Instalaciones de la COPROPIEDAD
Inicio formal del nuevo contrato	01/12/2026 — 00:00	—

1.5. Presupuesto Oficial y Tarifas Mínimas

El presupuesto oficial estimado de la COPROPIEDAD para la ejecución del contrato corresponde al valor mensual definido por la Asamblea de Copropietarios y/o el Consejo de Administración, el cual se mantiene bajo reserva.

En todo caso, las propuestas deberán respetar estrictamente el piso de las tarifas mínimas legales fijadas por el Decreto 1561 de 2022, la Ley 2381 de 2024 y las circulares o resoluciones emitidas por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada que lo modifiquen, complementen o sustituyan, tanto para los puestos de vigilancia física como para el componente humano de la Central de Monitoreo (URM). Cualquier propuesta cuyo valor unitario por puesto o cuya descomposición financiera revele tarifas por debajo del piso legal establecido será RECHAZADA de plano por configurar un incumplimiento legal y un riesgo prestacional para la COPROPIEDAD.

La propuesta económica deberá presentarse expresada SIN IVA y CON IVA por separado, desglosada y estructurada conforme a los requerimientos del Formulario No. 3 (Anexo Económico).

1.6. Plazo del Contrato

El contrato tendrá una duración inicial contada a partir del 1° de diciembre de 2026. La Copropiedad deja habilitada la opción para que los oferentes presenten su propuesta económica y técnica bajo dos (2) alternativas de vigencia:

1. Alternativa A (Vigencia a un año): Doce (12) meses contados desde el 1° de diciembre de 2026 hasta el 30 de noviembre de 2027.
2. Alternativa B (Vigencia a dos años): Veinticuatro (24) meses contados desde el 1° de diciembre de 2026 hasta el 30 de noviembre de 2028.

Elección de Vigencia y Regla de Prórroga:

La selección del plazo contractual (1 o 2 años) será de libre decisión de la Copropiedad al momento de evaluar y adjudicar la propuesta más conveniente.

La prórroga NO será automática en ninguna circunstancia. Cualquier prórroga requerirá manifestación expresa, escrita y motivada del Consejo de Administración con al menos cuarenta y cinco (45) días calendario de antelación al vencimiento del plazo pactado. De no notificarse la prórroga del contrato dentro de dicho término, el mismo terminará de pleno derecho en la fecha registrada de vencimiento del contrato, sin necesidad de comunicación previa ni requerimiento judicial o extrajudicial alguno.

CAPÍTULO II — REQUISITOS HABILITANTES DEL OFERENTE

Los requisitos de este Capítulo son HABILITANTES (cumple / no cumple). El incumplimiento de cualquiera de ellos genera RECHAZO de la propuesta sin posibilidad de subsanación posterior, salvo en los aspectos formales en que expresamente se permita.

2.1. Capacidad Jurídica

El oferente deberá acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos jurídicos obligatorios (evaluados bajo la modalidad *Cumple / No Cumple*):

1. Certificado de Existencia y Representación Legal: Expedido por la Cámara de Comercio correspondiente, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario previos a la fecha de cierre del proceso. La vigencia de la sociedad no podrá ser inferior al plazo de ejecución del contrato más cinco (5) años.
2. Objeto Social Habilitado y Específico: El objeto social principal de la persona jurídica o consorcio debe incluir de forma explícita la prestación de servicios de vigilancia y seguridad privada fija y/o con medios tecnológicos (centrales de monitoreo de alarmas, circuitos cerrados de televisión, equipos de detección y controles de acceso), conforme a las exigencias del Estatuto de Vigilancia y Seguridad Privada (Decreto Ley 356 de 1994, Art. 47 y ss.).
3. Registro Tributario y Financiero Base:

-
- a. Registro Único Tributario (RUT) actualizado, perteneciente al régimen común (o Régimen Ordinario vigente).
 - b. Certificación bancaria original de la cuenta principal de la empresa, expedida con una antigüedad no mayor a treinta (30) días calendario.
4. Declaración Juramentada de Inexistencia de Inhabilidades e Incompatibilidades: Manifestación escrita bajo la gravedad de juramento firmada por el Representante Legal, indicando que la sociedad, sus directivos y socios no se encuentran incurso en causales de inhabilidad, incompatibilidad o conflicto de interés para contratar con entidades del sector privado, ni registran sanciones, multas, suspensiones o cancelaciones de licencia vigentes por parte de la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada u otra autoridad judicial/administrativa de control en los últimos veinticuatro (24) meses.
5. Acreditación SARLAFT y Blindaje en Listas Restrictivas (Prevención de LA/FT/PADM):
- a. Certificación de implementación del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT/SAGRILAF).
 - b. Declaración firmada por el Representante Legal acompañada de los certificados y soportes de consulta activa con fecha del día de presentación de la oferta, donde se acredite que ni la empresa, ni sus representantes legales, accionistas (con participación mayoritaria o controlante superior al 10%), ni miembros de Junta Directiva se encuentran reportados en listas restrictivas, vinculantes o de inhibición internacional y nacional (tales como OFAC/Lista Clinton, ONU, Banco Mundial, Interpol, Contraloría, Procuraduría y Registro Nacional de Medidas Correctivas RNMC).

2.2. Habilitación Sectorial (Decreto Ley 356/1994)

El oferente deberá acreditar de manera obligatoria su habilitación legal, administrativa y técnica ante la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada y el Ministerio de Defensa Nacional mediante la presentación de los siguientes documentos habilitantes (evaluados bajo la modalidad Cumple / No Cumple):

1. Licencias de Funcionamiento Vigentes (SuperVigilancia):
 - Resolución o certificado administrativo vigente expedido por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada que autorice la prestación del servicio en las modalidades requeridas según el alcance de la propuesta presentada:
 - Modalidad de Vigilancia Fija (con y sin armas) para la seguridad en sitio.
 - Modalidad de Seguridad Privada con Medios Tecnológicos / Centrales de Monitoreo de Alarmas y Circuitos Cerrados (Art. 47 y ss. del Decreto Ley 356 de 1994) para el monitoreo electrónico remoto.
 - Cobertura territorial autorizada con alcance mínimo en Bogotá D.C. y/o el departamento de Cundinamarca (o cobertura de alcance nacional).
2. Registro de Central de Monitoreo (URM) con Sede Física Verificable:

- Registro activo ante la SuperVigilancia de la Unidad Receptora de Monitoreo (URM) del oferente, con dirección física verificable en Colombia y certificación de inspección operacional vigente emitida por el ente regulador para la central desde la cual se prestará el servicio remoto.
3. Permiso de Tenencia y Porte de Armas (DCCAE):
- Permiso o salvoconducto vigente expedido por el Departamento de Control Comercio de Armas y Explosivos (DCCAE) del Comando General de las Fuerzas Militares de Colombia, a nombre del oferente, para el armamento asignado a los puestos que así lo requieran en su propuesta.
4. Historial Disciplinario y Certificación de No Sanciones:
- Certificado oficial expedido por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada acreditando la NO existencia de sanciones, multas, suspensiones ni cancelaciones de licencias vigentes durante los últimos veinticuatro (24) meses anteriores a la fecha de cierre del presente proceso licitatorio.
5. Capacitación Operativa y Reentrenamiento Acreditado:
- Certificación de inscripción y vigencia ante la Supervigilancia de la Escuela o Academia de Capacitación en Seguridad Privada donde se entrena y reentrena al personal operativo (vigilantes, supervisores y operadores de la URM) asignado al Conjunto (bien sea propia o mediante convenio comercial vigente).
6. Paz y Salvo de Contribución Sectorial:
- Comprobante de pago al día y paz y salvo de la cuota de contribución a favor de la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada correspondiente a la última vigencia fiscal exigible.

2.3. Habilitación en Ciberseguridad y Protección de Datos

Por la naturaleza del servicio — que implica almacenamiento, transmisión y procesamiento permanente de datos personales sensibles (imágenes, registros biométricos, hábitos de residentes) —, el oferente deberá acreditar:

- Certificación ISO/IEC 27001 vigente (Sistema de Gestión de Seguridad de la Información) o, en su defecto, certificación equivalente de auditoría externa con menos de doce (12) meses.
- Política documentada de Tratamiento de Datos Personales conforme a Ley 1581/2012 y Decreto 1377/2013, con designación de Oficial de Protección de Datos.
- Registro de la Base de Datos ante el Registro Nacional de Bases de Datos (RNBD) de la Superintendencia de Industria y Comercio.
- Plan documentado de continuidad del negocio (BCP) y recuperación ante desastres (DRP), con tiempo de recuperación objetivo (RTO) inferior a una (1) hora para el servicio de monitoreo.
- Mecanismos de cifrado de extremo a extremo (TLS 1.3 o superior) para la transmisión de video y eventos.
- Política de no almacenamiento en servidores ubicados fuera del territorio nacional sin autorización expresa del Contratante, salvo redundancia certificada y conforme a la Ley 1581/2012 sobre transferencia internacional de datos.

2.4. Capacidad Financiera

El oferente acreditará la siguiente capacidad financiera con base en sus estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2025, certificados por revisor fiscal:

Indicador	Requerimiento Mínimo
Patrimonio	Mayor o igual a dos (2.0) veces el valor anual del contrato
Capital de trabajo	Mayor o igual al 50% del valor anual del contrato
Liquidez (activo corriente / pasivo corriente)	Mayor o igual a 1.5
Endeudamiento total (pasivo / activo)	Menor o igual a 0.60
Razón de cobertura de intereses (utilidad operacional / gastos financieros)	Mayor o igual a 2.0
Cumplimiento aportes parafiscales y seguridad social (Art. 50 Ley 789/2002)	Certificación del Revisor Fiscal de los últimos seis (6) meses al día

2.5. Experiencia Específica Acreditada del Oferente

El oferente deberá acreditar su trayectoria operativa y calidad en el servicio mediante la presentación de copia de los contratos ejecutados o en ejecución junto con sus correspondientes certificaciones de cumplimiento, expedidas por el contratante (cliente final), las cuales deberán incluir obligatoriamente: objeto contractual, valor ejecutado, plazo, fecha de inicio, fecha de terminación (o estado actual), evaluación o calificación del servicio y datos de contacto verificables (nombre, cargo, teléfono y correo del emisor).

La experiencia se evaluará bajo la modalidad *Cumple / No Cumple* considerando los siguientes parámetros unificados:

1. Número de Contratos y Sector Específico:

- Mínimo cinco (5) contratos de prestación de servicios de vigilancia seguridad física, ejecutados o en ejecución dentro de los últimos cinco (5) años contados a partir de la fecha de cierre de la presente licitación.
- Al menos tres (3) de los contratos acreditados deberán haberse ejecutado en copropiedades de Propiedad Horizontal Residencial de Estrato 5 o 6 (o en infraestructura de alta exigencia operacional / clase A).

2. Monto Acumulado de Experiencia:

- La sumatoria del valor total ejecutado de los contratos presentados deberá ser igual o superior a dos (2) veces el valor anual estimado del presente contrato.

3. Continuidad Contractual:

- Al menos dos (2) de los contratos acreditados deberán haber tenido una vigencia continua e ininterrumpida mínima de veinticuatro (24) meses con el mismo cliente, demostrando estabilidad y fidelización operativa.

4. Integración Tecnológica y Puntos de Monitoreo:

- Se debe acreditar al menos tres (3) certificaciones de contratos de prestación del servicio en copropiedades o sedes con servicios tecnológicos integrados (CCTV IP con analítica, control de acceso biométrico, aplicación móvil de gestión y central de monitoreo remoto con más de 200 puntos de detección simultáneos).

5. Calidad y Desempeño:

- No se aceptarán certificaciones que registren calificaciones de desempeño inferiores a "Excelente", "Bueno" o su equivalente cualitativo/cuantitativo (mínimo 80/100). Tampoco se aceptarán contratos terminados anticipadamente por incumplimiento contractual o por causas imputables al oferente.

2.6. Equipo Humano Clave

El oferente deberá presentar los siguientes perfiles. Las personas propuestas como equipo clave NO podrán ser cambiadas durante la ejecución del contrato sin autorización escrita previa del Contratante:

Servicios de Vigilancia Seguridad Física modalidad Vigilancia física

Cargo	Formación	Experiencia mínima	Acreditación
Gerente de Operaciones	Profesional con curso de Coordinador de Seguridad SuperVigilancia	8 años en vigilancia privada, 4 años en PH	Hoja de vida + certificaciones laborales + curso vigente
Coordinador del Contrato	Tecnólogo / Profesional con curso de Supervisor SuperVigilancia	5 años, mínimo 2 años en PH residencial	Hoja de vida + cursos vigentes + libreta militar
Supervisor Operativo - motorizado	Bachiller con curso de Supervisor SuperVigilancia	3 años en vigilancia, 1 año en PH	Hoja de vida + cursos
Vigilantes operativos	Bachiller con curso vigente de Vigilante SuperVigilancia	2 años mínimo cada uno	Listado nominal + cursos vigentes

Servicio de Seguridad Operador de Medios Tecnológicos - Central de Monitoreo Electrónico de Seguridad 24/7

Cargo	Formación	Experiencia mínima
Gerente Operativo de la URM	Profesional con curso de Coordinador Supervigilancia	8 años en monitoreo electrónico, 3 años como gerente de URM

Cargo	Formación	Experiencia mínima
Coordinador del Contrato	Profesional o tecnólogo con curso Supervigilancia + certificación ITIL o equivalente	5 años, mínimo 2 en monitoreo PH
Oficial de Ciberseguridad	Profesional en ingeniería de sistemas o afines + certificación CISSP, CISM, CEH o equivalente	5 años en seguridad de la información
Operadores de Monitoreo	Bachiller con curso vigente de Operador de Medios Tecnológicos Supervigilancia	2 años cada uno en monitoreo

2.7. Inhabilidades, Incompatibilidades y Conflicto de Interés

Mediante declaración juramentada, el oferente, sus representantes legales, accionistas mayoritarios y miembros de Junta Directiva declararán que no se encuentran en ninguna de las siguientes situaciones:

- Tener vínculo de parentesco en ningún grado consanguinidad, primero de afinidad o civil con miembros del Consejo de Administración, propietarios, arrendatarios, Administrador(a) o Revisor Fiscal de la COPROPIEDAD.
- Tener procesos judiciales activos contra la COPROPIEDAD o sus actuales contratistas.
- Haber sido sancionado en los últimos cinco (5) años por la SuperVigilancia con suspensión o cancelación de licencia.
- Haber sido condenado por delitos contra el patrimonio económico, la administración pública, lavado de activos, financiación al terrorismo, narcotráfico, o concierto para delinquir.
- Encontrarse en proceso de liquidación, reorganización empresarial o insolvencia.

CAPÍTULO III — ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL SERVICIO

3.1. Dimensionamiento del Servicio

El oferente deberá cotizar la siguiente estructura operativa MÍNIMA, sin perjuicio de proponer adiciones que mejoren el servicio:

3.1.1 Servicios de Vigilancia Seguridad Física modalidad Vigilancia física

Puesto / Recurso	Cantidad de servicios	Cobertura	Observación
Puesto fijo principal (portería vehicular y peatonal)	1	24 horas / 365 días	
Puesto portería vehicular salida	1	24 horas / 365 días	
Puesto portería peatonal	1	16 horas L-D incluido festivos	2 personas
Vigilancia fija torres	20	24 horas / 365 días	
Vigilancia fija torre	1	12 horas diurnas	12 horas diurnas en la T1NC, el (.5 nocturno lo cubre la torre contigua) la cual seria la T1ND
Vigilancia fija caseta ingreso conjunto	1	24 horas / 365 días	
Recorredor nocturno	1	12 horas / 365 días	
Relevos de almuerzo	3	8 horas / 365 días	2 (8horas) y 1 (12 horas)
Supervisor motorizado	1	24 horas / 365 días	
Coordinador	1	8 horas	lunes a sabado

3.1.2 Servicio de Seguridad - Operador de Medios Tecnológicos - Central de Monitoreo Electrónico de Seguridad 24/7

Puesto / Recurso	Cantidad serv	Cobertura	Observación
Central de monitoreo	1	24 horas / 365 días	

3.2. Sistemas Tecnológicos Obligatorios

3.2.1 Componentes Servicios de Vigilancia Seguridad Física modalidad Vigilancia física

El oferente deberá cotizar como mínimo los siguientes componentes, sin costo adicional al valor mensual del contrato, los siguientes sistemas tecnológicos necesarios para su función. Los equipos serán propiedad del Contratista durante la ejecución; al término del contrato, el Contratista deberá ofrecer al Contratante la opción de compra a valor en libros:

3.2.1.1. Control de Acceso Biométrico

- Lectores biométricos duales (huella + facial) para acceso a portería de servicio y áreas restringidas.
- Sistema de pre-registro de visitantes vía aplicación móvil del residente, con generación de QR de un solo uso.
- Bitácora digital integrada con sello de tiempo y ubicación, sin posibilidad de edición posterior.

3.2.1.2. Aplicación Móvil para Residentes

- App móvil iOS y Android para autorización de visitas, reporte de incidentes, recepción de paquetería, comunicación con portería y botón de pánico.
- Funcionalidad de botón de pánico georreferenciado con activación en menos de tres (3) segundos.
- Cumplimiento Ley 1581 de 2012 y Decreto 1377 de 2013 sobre tratamiento de datos personales — política de privacidad y consentimientos.

3.2.1.3 Botones de Pánico Físicos

- Mínimo cuatro (4) botones de pánico fijos en puntos críticos: portería principal, zonas comunes principales, área de niños y portería de servicio.
- Conexión directa a la central de monitoreo y a la Policía Nacional (Cuadrante).
- Tiempo de respuesta del Contratista ante activación: máximo sesenta (60) segundos para el puesto fijo y noventa (90) segundos para el motorizado.

3.2.1.4. Sensores Perimetrales y Detección de Intrusión

- Barreras infrarrojas o sensores duales en perímetro completo de la Copropiedad.
- Detección de escalamiento en muros perimetrales y cubiertas.
- Integración al sistema CCTV: activación automática de cámara orientada al evento.

3.2.1.5. Equipos Personales del Personal

- Radios troncalizados con cobertura completa de las instalaciones — mínimo dieciocho (18) unidades incluyendo repuestos.
- Cámara corporal (body-cam) para coordinador y supervisor motorizado, con grabación continua y almacenamiento de noventa (90) días.
- Linterna recargable, chaleco antibalas para personal armado, equipo de comunicaciones y elementos de protección personal vigentes.

3.2.2. Componentes del Servicio Integral Servicio de Seguridad - Operador de Medios Tecnológicos - Central de Monitoreo Electrónico de Seguridad 24/7

El oferente deberá cotizar como mínimo los siguientes componentes, integrados sin costo adicional al valor mensual pactado:

3.2.2.1 Monitoreo Continuo de Eventos

- Recepción y validación 24/7/365 de señales de: CCTV (verificación visual sobre eventos), alarmas perimetrales, sensores de intrusión, control de acceso, botones de pánico físicos y de la app móvil de residentes.
- Operación **dual operator**: cada evento crítico es validado por dos operadores antes de despacho a autoridades.
- Verificación por video (video verification) sobre alarmas no confirmadas, antes del despacho de la fuerza pública.
- Capacidad para gestión simultánea de hasta **cincuenta (50) eventos por minuto** durante picos.

3.2.2.2 Protocolos de Despacho

- Despacho protocolizado a Policía Nacional (Cuadrante competente), Bomberos (línea 123) y servicios médicos según tipología de evento.
- Notificación paralela al Coordinador del contratista de vigilancia física y al Administrador / miembro del Consejo de turno.
- Despacho automatizado de mensaje al residente afectado (vía SMS, push de app y llamada) cuando el evento sea originado por activación de pánico individual.

3.2.2.3 Bitácora Digital de Eventos

- Sistema PSIM (Physical Security Information Management) con registro inmodificable por evento.
- Cada evento registra: tipo, dispositivo origen, hora UTC sincronizada con NTP autoridad, operador asignado, validador secundario, acciones ejecutadas, tiempos de respuesta, evidencia adjunta.
- **Acceso permanente del Contratante** (Administración + Consejo) vía portal web auditable con usuarios diferenciados.
- **Acceso permanente al stream de video en vivo** para Administración (con auditoría de cada acceso del Contratante).
- Imposibilidad técnica de modificación retroactiva — toda corrección genera nuevo registro con marca de tiempo y autoría.

3.2.2.4 Reportes y KPI

- Reporte mensual ejecutivo con: total de eventos, falsos positivos, tiempos promedio de respuesta por tipología, eventos no atendidos, hallazgos de análisis post-evento.
- Reporte semestral analítico con tendencias, recomendaciones de mejora, comparativo con sitios análogos del Contratista (sanitizado).
- Reporte anual al Consejo con auditoría externa al cumplimiento del servicio.

3.2.2.5 Integración Técnica con Sistemas en Sitio

- Integración con el sistema CCTV existente del Conjunto (o el que provea el contratista de vigilancia física), sin imponer reemplazo tecnológico.
- Compatibilidad ONVIF y protocolos abiertos. Se **prohíbe** la introducción de tecnología propietaria que impida cambio futuro de contratista (cláusula anti-amarre).
- Pruebas mensuales de end-to-end por dispositivo, con reporte automatizado al Contratante.

3.2.2.6 App Móvil del Residente

- Acceso del residente al estado de las alarmas de su unidad privada (si aplica), a notificaciones de eventos de zonas comunes que requieran su conocimiento, y a botón de pánico georreferenciado con activación inmediata.
- Cumplimiento Ley 1581/2012 — política de privacidad expresa, consentimientos granulares, derecho de retiro.
- Disponibilidad iOS y Android, actualizaciones periódicas durante toda la vigencia.

3.2.2.7 Manejo de las aplicaciones con las que cuenta nuestra central de monitoreo.

Hick Central

- ZKTeco
- Moniplus
- Herramientas Microsoft – ofimáticas

3.2.3 Tiempos de Respuesta — SLA Obligatorios servicio de Seguridad - Operador de Medios Tecnológicos - Central de Monitoreo Electrónico de Seguridad 24/7

Niveles de servicio mínimos. Su incumplimiento activa la cláusula penal escalonada del Capítulo VII.

Evento	Tiempo máximo de recepción a validación	Tiempo máximo de despacho a autoridades	Indicador adicional
Botón de pánico residente (físico o app)	≤30 segundos	≤60 segundos	Llamada simultánea al Cuadrante de Policía
Alarma perimetral con video confirmando intrusión	≤60 segundos	≤90 segundos	Notificación a vigilancia en sitio en paralelo
Alarma perimetral sin video confirmando	≤2 minutos	Tras verificación visual	Falso positivo se cierra en bitácora
Sensor de detección de incendio	≤30 segundos	≤60 segundos a Bomberos (123)	Notificación al Administrador
Pérdida de señal de dispositivo	≤5 minutos	Notificación a vigilancia y Administrador	Diagnóstico ≤30 minutos
Falla del sistema PSIM o servidor	≤2 minutos	Activación de plan de continuidad	Reporte a Administrador inmediato

3.2.4 Indicadores de Disponibilidad Servicio de Seguridad - Operador de Medios Tecnológicos - Central de Monitoreo Electrónico de Seguridad 24/7

- Disponibilidad mensual del servicio de monitoreo: **≥99.9%** (medida desde la URM contra eventos confirmables).
- Disponibilidad por dispositivo (CCTV, sensores): reporte mensual, con clasificación de causas de indisponibilidad (mantenimiento, falla de red, falla del dispositivo, otra).
- Tasa de falsos positivos por tipología: reporte mensual con plan de reducción.
- Tasa de eventos no atendidos en SLA: **≤0.1%** del total mensual.
- Tiempo de retención del video: mínimo **noventa (90) días** continuos en almacenamiento accesible.

3.3 Estudio de Seguridad para los 2 servicios

Dentro de los treinta (30) días calendario siguientes al inicio del contrato, el Contratista deberá entregar un Estudio de Seguridad técnico, conforme al Decreto Ley 356/1994 artículo 39 numeral 2, suscrito por profesional con curso vigente de Consultor de Seguridad de la SuperVigilancia, que contenga como mínimo:

- Análisis de amenazas y vulnerabilidades del Conjunto.
- Mapa de riesgos por zona con georreferencia.
- Recomendaciones de mejora física, electrónica y procedimental.
- Plan de emergencias y contingencia integrado al de la Copropiedad.

El Estudio se actualizará anualmente o ante cambios estructurales en las instalaciones.

3.4. Cubrimiento de Servicios Conexos (sin costo adicional)

El oferente deberá incluir como parte integral del valor del contrato, sin costo adicional:

- **Servicio de seguridad Física** - Bolsa anual de reinversión en seguridad — mínimo CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$120.000.000) anuales aplicable a mejoras de infraestructura, capacitación de personal, simulacros, o adquisición de equipos. Esta bolsa NO genera derecho a reembolso al Contratista en caso de terminación anticipada.
- Servicio de Seguridad Operador de Medios Tecnológicos – Central de Monitoreo: Bolsa anual de reinversión en seguridad — mínimo DE CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000) anuales aplicable a mejoras de infraestructura, capacitación de personal, simulacros, o adquisición de equipos. Esta bolsa NO genera derecho a reembolso al Contratista en caso de terminación anticipada.
- Implementar un programa anual de pruebas de poligrafía para todo el personal, conforme a lo dispuesto en el **Capítulo V**. El costo será asumido por el contratista, quien deberá realizarlo a través de una entidad avalada y designada por EL CONTRATANTE.
- Capacitaciones trimestrales obligatorias al personal: ética, manejo de crisis, primeros auxilios, atención al cliente, protocolos COVID o equivalentes vigentes.
- Simulacros semestrales de emergencia con la Copropiedad.
- Plan anual de mantenimiento preventivo de todos los equipos.

CAPÍTULO IV — SELECCIÓN, VERIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DEL PERSONAL

4.1. Régimen General

El presente capítulo desarrolla el régimen de selección, verificación, habilitación y evaluación continua del personal que el Contratista asigne a la prestación del servicio. Estas obligaciones son ESENCIALES y su incumplimiento constituye causal de terminación inmediata del contrato.

4.2. Verificación de Antecedentes (Background Check)

Como condición de ingreso a las instalaciones, el Contratista deberá presentar para cada persona que vaya a prestar el servicio, los siguientes documentos:

1. Certificado de antecedentes judiciales (Policía Nacional) con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días.
2. Certificado de antecedentes disciplinarios (Procuraduría General de la Nación) vigente.
3. Certificado de antecedentes fiscales (Contraloría General de la República) vigente.

4. Certificado de medidas correctivas (Policía Nacional — RNMC) sin reportes activos.
5. Consulta en listas restrictivas OFAC, ONU y Clinton List, con soporte impreso o digital.
6. Referencias verificadas de los dos (2) últimos empleadores en el sector de vigilancia, mediante llamada documentada.
7. Hoja de vida, copia de cédula vigente, libreta militar (hombres), curso vigente del personal operativo, certificado médico ocupacional y prueba toxicológica negativa.
8. Estudio de seguridad personal y prueba de poligrafía: Todo el personal que vincule el Contratista seleccionado y que ejerza labores dentro del Conjunto Residencial deberá someterse obligatoriamente a un estudio de seguridad personal, consistente en una visita domiciliaria realizada por una firma competente y debidamente avalada, con la elaboración de un informe firmado por psicólogo o consultor de seguridad, que incluya la verificación patrimonial básica.

De igual manera, se establece la aplicación de prueba de poligrafía como condición de ingreso laboral para todo el personal vinculado. Dichas evaluaciones deberán practicarse exclusivamente a través de una de las firmas recomendadas y avaladas por el Conjunto Residencial – EL CONTRATANTE, quedando constancia documental de los resultados en el expediente individual de cada trabajador.

La prueba de poligrafía se realizará de manera periódica y adicionalmente cuando así lo solicite o estime conveniente el Contratante o el Contratista, garantizando la trazabilidad y control en la gestión de seguridad del personal.

Los certificados anteriores deberán renovarse semestralmente durante toda la vigencia del contrato y mantenerse en archivo físico y digital a disposición de la Administración.

4.3. Aprobación Previa de Personal por la Administración

CLÁUSULA CLAVE — Poder de veto. La Administración de la Copropiedad se reserva el derecho de APROBAR O RECHAZAR, sin necesidad de expresar causa específica, a cualquier persona que el Contratista pretenda asignar al servicio, incluyendo personal del operador actual que aspire a continuar. La negativa de la Administración no genera derecho a indemnización, reclamación o reintegro alguno a favor del Contratista ni del trabajador.

Este derecho se ejerce respetando la dignidad humana y sin que pueda fundarse en motivos discriminatorios prohibidos por la Constitución (raza, género, religión, opinión política, condición social). La motivación de la decisión, en todo caso, queda reservada por razones de seguridad y será documentada únicamente en acta interna de la Administración.

4.4. Régimen de Poligrafía

Las pruebas de poligrafía son un elemento esencial del esquema de seguridad de la Copropiedad. Su aceptación es condición indispensable para acceder a las instalaciones.

4.4.1. Marco Legal

La poligrafía en el ámbito contractual es válida en Colombia cuando: (i) es voluntaria con consentimiento informado previo; (ii) no constituye el único criterio de decisión sino elemento complementario de juicio; (iii) no viola la dignidad humana ni es discriminatoria; y (iv) está expresamente pactada en el contrato. (Ver pronunciamientos Corte Constitucional y Ministerio del Trabajo.) El presente Pliego cumple los cuatro requisitos al pactarla expresa y previamente, otorgar derecho a consentimiento informado y limitar su uso a hechos relacionados con el objeto contractual.

4.4.2. Eventos de Aplicación

- **INGRESO:** Toda persona del Contratista que vaya a ingresar a las instalaciones deberá aprobar una prueba de poligrafía de ingreso, dentro de los quince (15) días anteriores al inicio del servicio.
- **PERIÓDICAS:** Pruebas semestrales programadas, una por persona por semestre, sobre temas relativos al objeto del contrato.
- **ALEATORIAS:** La Administración podrá solicitar pruebas aleatorias a personas individualizadas, hasta dos (2) veces al año por persona, sin necesidad de invocar causa específica.
- **EVENTUALES:** Ante hurto, pérdida, daño doloso, denuncia, sospecha razonable o irregularidad, la Administración podrá exigir la prueba a las personas involucradas o presentes en el evento.
- **DESVINCULACIÓN:** Para personal en cargos de Coordinador o superior, prueba de salida sobre información confidencial.

4.4.3. Procedimiento

- Las pruebas se realizarán por poligrafista certificado por la APA (American Polygraph Association) o por la asociación equivalente colombiana, seleccionado por la Administración.
- El Contratista asumirá el costo total de las pruebas dentro del programa anual incluido en su propuesta (mínimo TREINTA MILLONES DE PESOS [\$30.000.000] anuales para servicio de Seguridad Física y CINCO MILLONES DE PESOS [\$5.000.000] anuales para servicio de Seguridad OMT Central de monitoreo, sin perjuicio de cobertura mayor para eventos extraordinarios).
- Las pruebas se realizarán en lugar privado, con respeto a la dignidad del evaluado, con coordinación previa de fecha y hora con anticipación mínima de veinticuatro (24) horas (salvo eventos urgentes).
- El alcance de la prueba se limitará a hechos relacionados con el objeto contractual, el acceso a las instalaciones, el manejo de bienes, la seguridad del conjunto y la veracidad de la información suministrada por el evaluado al momento del ingreso.
- Quedan EXPRESAMENTE PROHIBIDAS preguntas sobre opinión política, religión, vida sexual o íntima, afiliación sindical u otros aspectos protegidos constitucionalmente.

4.4.4. Consecuencias del Resultado

El resultado de la prueba será comunicado únicamente a la Administración y al evaluado. Las consecuencias serán:

- **RESULTADO SIN INDICADORES DE ENGAÑO:** continuidad normal del servicio.
- **RESULTADO INCONCLUSO:** repetición de la prueba dentro de los treinta (30) días siguientes. Durante el período intermedio se mantiene la asignación.
- **RESULTADO CON INDICADORES DE ENGAÑO** respecto de hechos materiales relacionados con la seguridad: la Administración podrá exigir la sustitución inmediata de la persona dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes. Esta sustitución no constituye despido, no genera indemnización del Contratante al Contratista, y la relación laboral entre la persona y el Contratista permanece, debiendo el Contratista reubicarla en otro cliente o asumir las consecuencias laborales pertinentes.
- **NEGATIVA A PRACTICARSE LA PRUEBA** en eventos posteriores al ingreso (cláusulas 4.4.2 literales c, d y e) será considerada como indicador desfavorable y habilitará a la Administración a exigir la sustitución de la persona.

4.5. Transición del Personal del Contrato Actual

El presente Pliego establece de manera EXPRESA Y VINCULANTE el régimen aplicable a la transición de personal del actual contrato de vigilancia con Seguridad Superior Ltda. (Contrato No. 177-2023):

9. La empresa adjudicataria (sea Seguridad Superior u otro oferente) PODRÁ vincular al personal que actualmente presta servicios en la Copropiedad, previa autorización individualizada de la Administración.
10. La autorización dependerá de los resultados del proceso integral de selección descrito en este Capítulo IV: antecedentes, poligrafía de ingreso, entrevista, validación de documentos y evaluación de desempeño histórico (este último insumo lo entregará la Administración al adjudicatario, conservando reserva sobre detalles).
11. La Administración se reserva el derecho de excluir individualmente, sin expresar causa, hasta el cien por ciento (100%) del personal actual. La exclusión no genera derecho a indemnización alguna ni para el trabajador, ni para Seguridad Superior Ltda., ni para el nuevo adjudicatario.
12. La Copropiedad NO tiene vínculo laboral con el personal actual y NO sustituye patronalmente al actual contratista. En aplicación del artículo 67 del Código Sustantivo del Trabajo, el cambio de contratista no implica sustitución patronal.
13. El nuevo Contratista deberá vincular bajo contrato laboral propio, conforme a sus condiciones, sin que la Copropiedad sea parte del vínculo.
14. En caso de que el nuevo Contratista decida NO absorber al personal actual o que la Administración los excluya, las consecuencias laborales y económicas serán EXCLUSIVAMENTE de cargo del actual contratista (Seguridad Superior Ltda. o quien corresponda).

Nota jurídica: La Cláusula Sexta literal (m) del contrato vigente con Seguridad Superior prohíbe a la Copropiedad contratar directamente al personal del contratista durante y con ocasión del contrato. Esta cláusula NO impide que un nuevo contratista vincule a ese personal con su propia relación laboral, pues no constituye contratación directa por parte de la Copropiedad. La Copropiedad actúa estrictamente dentro de su rol de aprobador de personal en cumplimiento de las cláusulas del nuevo contrato, en idéntico ejercicio del derecho que pactó con Seguridad Superior (Cláusula Quinta literal i del contrato actual).

CAPÍTULO V — PROTOCOLOS OPERATIVOS DE SEGURIDAD

5.1. Protocolo de Reporte de Incidentes

15. Todo incidente de seguridad (hurto, intento de hurto, daño doloso, acceso no autorizado, conducta sospechosa, daño a infraestructura, accidente, lesión, fallecimiento, emergencia médica o cualquier evento atípico) deberá ser reportado a la Administración por escrito (correo + WhatsApp + llamada) dentro de las DOS (2) HORAS siguientes a su ocurrencia o conocimiento.
16. Para eventos de alto impacto (hurto consumado, lesión grave, fallecimiento, evento de orden público, presencia de autoridades), el reporte verbal será INMEDIATO y el escrito dentro de DOS (2) HORAS.
17. Incumplimiento del plazo de reporte: penalidad NIVEL 1 (un (1) SMLMV por evento).
18. Ocultamiento del incidente: causal de terminación inmediata y penalidad NIVEL 3.

5.2. Protocolo Específico ante Hurto o Pérdida

19. Reporte inmediato a la Administración y al supervisor del Contratista.
20. Aseguramiento del área: no se permitirá el ingreso o salida de personal del Contratista del lugar hasta autorización expresa.
21. Preservación de evidencia: cámaras CCTV con descarga inmediata del segmento relevante, bitácora de ingreso/salida, registros biométricos.
22. Llamada al Cuadrante de Policía Nacional dentro de los quince (15) minutos siguientes.
23. Apoyo a la denuncia penal de la víctima (residente o Copropiedad).

24. Inicio de investigación interna del Contratista con informe en setenta y dos (72) horas.
25. Aplicación de poligrafía a personal presente en el área en el momento del hecho, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes.
26. Activación de pólizas (RC, manejo, fidelidad) — el Contratista NO podrá oponer la negativa de su aseguradora frente a la obligación de respuesta inmediata a la Copropiedad.

5.3. Protocolo ante Amenaza, Extorsión o Riesgo Personal a Residente

27. Recepción de información: el Contratista mantendrá canal confidencial de recepción (línea directa al Coordinador 24/7).
28. Comunicación inmediata a la Administración.
29. Refuerzo de presencia y monitoreo dirigido a los puntos relacionados con el residente afectado.
30. Coordinación con autoridades — GAULA, SIJIN, DIJIN — según gravedad.
31. Bloqueo de difusión de la información — Cláusula 6 (Confidencialidad) refuerza esta obligación.
32. Informe escrito a la Administración cada veinticuatro (24) horas hasta cierre del caso.

5.4. Protocolo ante Emergencia Médica

33. Activación inmediata de línea 123.
34. Primeros auxilios por personal entrenado (capacitación obligatoria al ingreso y cada año).
35. Apertura inmediata de accesos para ambulancia.
36. Acompañamiento al residente o visitante afectado.
37. Comunicación con familiares previa autorización del afectado, salvo inconsciencia o riesgo vital.
38. Reporte escrito a la Administración con resguardo de datos sensibles de salud (Ley 1581/2012).

5.5. Protocolo ante Evento Masivo de Orden Público

Para eventos de orden público que afecten directa o indirectamente a la Copropiedad (manifestaciones cercanas, bloqueos, evacuaciones por autoridades, alertas terroristas):

39. Activación del Comité de Emergencias (Administración + Coordinador del Contratista + miembro del Consejo).
40. Cierre y aseguramiento perimetral inmediato.
41. Comunicación masiva a residentes vía app y carteleras.
42. Coordinación con autoridades.
43. Activación de plan de evacuación si aplica, conforme al Plan de Emergencias de la Copropiedad.
44. Esta situación NO constituye fuerza mayor para el Contratista respecto de sus obligaciones operativas básicas, salvo que la imposibilidad de ejecutar el servicio sea declarada por autoridad competente.

5.6. Inventario de Bienes y Custodia

Las partes levantarán un INVENTARIO INICIAL de bienes ubicados en zonas comunes, equipos de uso colectivo y elementos bajo custodia del Contratista (CCTV, biométrico, radios, mobiliario de portería, llaves, controles, etc.), que se firmará por ambas partes y será ANEXO integral del contrato.

Durante la ejecución, el Contratista asume obligación de custodia. La pérdida o daño de bienes inventariados generará RESPONSABILIDAD OBJETIVA del Contratista, quien podrá exonerarse únicamente probando fuerza mayor, caso fortuito o culpa exclusiva del Contratante o de un tercero ajeno.

Al cierre de cada jornada y al término del contrato, se levantará INVENTARIO DE VERIFICACIÓN. Cualquier discrepancia se resolverá con cargo al Contratista mediante deducción de facturas.

CAPÍTULO VI — PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS Y EVALUACIÓN

6.1. Forma de Presentación

Las propuestas se presentarán en:

- Original FÍSICO debidamente foliado, en sobre cerrado y rotulado con el nombre del proceso, nombre del oferente y número de teléfono. Entrega ante el Notario / Veedor del proceso.
- Copia DIGITAL en USB cifrada con contraseña, que el oferente compartirá por correo separado tras la apertura del sobre físico.
- Idioma: español. Moneda: peso colombiano (COP).
- Vigencia mínima de la oferta: ciento veinte (120) días calendario contados desde la fecha de cierre.

6.2. Contenido Estructurado de la Propuesta

La propuesta deberá contener los siguiente:

Sobre	Contenido	Anexos formularios
A	Documentos jurídicos y habilitantes	Formulario No. 1 — Carta de presentación; Formulario No. 2 — Compromiso de transparencia y anticorrupción; certificados Cap. II
B	Propuesta técnica	Formulario No. 4 — Propuesta técnica; Anexo de equipo humano; Anexo de tecnología; Plan de transición; Plan de capacitación
C	Propuesta económica	Formulario No. 3 — Propuesta económica desagregada (sin IVA / con IVA); ajuste IPC; tabla de tarifas por puesto

6.3. Matriz de Evaluación (1.000 puntos)

Solo serán objeto de evaluación las propuestas que cumplan integralmente los requisitos habilitantes del Capítulo II (cumple/no cumple). La evaluación ponderada se hará así:

Factor de Evaluación	Puntaje	Criterio de Calificación
Propuesta económica	400	Fórmula: $400 \times (P_{\text{mín}} / P_i)$. NO se admiten propuestas por debajo del piso de tarifas mínimas (Decreto 1561/2022). Propuestas en el piso reciben 350 puntos.

Experiencia específica en PH residencial estrato 5-6	150	Por cada contrato adicional al mínimo, 15 puntos hasta 150. Bonificación por contratos en estrato 6 (Bogotá zona norte): +10 puntos cada uno.
Solidez tecnológica de la propuesta	150	Cumple mínimos: 100. Cumple + LPR avanzado + analítica con IA + app robusta: 130. Cumple + integración con sistemas residentes (smart home / domótica): 150.
Calidad del equipo humano propuesto	100	Por años adicionales del Coordinador y Supervisor, certificaciones avanzadas internacionales, capacitación específica en lo residencial de lujo.
Plan de transición (empalme con contrato actual)	80	Realismo, claridad, plan de capacitación, plan de evaluación de personal actual, riesgos identificados y mitigación.
Programa de seguridad reforzada (poligrafía, estudio, simulacros)	70	Frecuencia, cobertura, valor agregado (entrenamientos especiales, atención a residentes vulnerables, protocolos pediátricos).
Indicadores SARLAFT y cumplimiento	30	Política SARLAFT publicada, oficial de cumplimiento certificado, certificación ISO 18788 (gestión de seguridad operativa) o equivalente.
Bolsa de reinversión y valor agregado	20	1. Por encima del mínimo de \$120MM anuales: 1 punto por cada \$20MM adicionales, hasta 20. 2. Por encima del mínimo de \$40MM anuales: 1 punto por cada \$3 MM adicionales, hasta 20.
TOTAL	1.000	Adjudicación: mayor puntaje. Empate: menor precio; persistencia del empate: mayor experiencia.

6.4. Causales de Rechazo

- No cumplir cualquier requisito habilitante (Capítulo II) que no sea subsanable.
- Presentar información falsa o incompleta que afecte la valoración objetiva.
- Estar en cualquiera de las causales de inhabilidad o incompatibilidad.

- Proponer valores por debajo de las tarifas mínimas legales (Decreto 1561/2022).
- No presentar alguna de las pólizas o garantías requeridas.
- Modificar el plazo del contrato o las condiciones esenciales del Pliego.
- Presentar la propuesta fuera del término de cierre.
- Encontrarse en listas restrictivas vinculantes (OFAC, ONU, Clinton).

6.5. Adjudicación, Notificación y Firma

La adjudicación se notificará al oferente seleccionado y a todos los participantes. El adjudicatario contará con QUINCE (15) días calendario para constituir las pólizas y suscribir el contrato. La no suscripción oportuna genera pérdida de la garantía de seriedad y faculta a la Copropiedad para adjudicar al segundo oferente mejor calificado.

CAPÍTULO VII — CONDICIONES CONTRACTUALES MÍNIMAS

El contrato que se suscribirá con el adjudicatario contendrá, sin perjuicio de las condiciones adicionales propias de la oferta, las siguientes cláusulas obligatorias. La minuta del contrato se entrega como ANEXO No. 5 del presente Pliego y forma parte integral del proceso.

7.1. Garantías y Pólizas (mínimos)

Póliza	Cuantía	Vigencia
Seriedad de la oferta	10% del valor anual estimado	Hasta adjudicación + 60 días
Cumplimiento	20% del valor total del contrato	Plazo del contrato + 6 meses
Calidad del servicio	20% del valor total del contrato	Plazo del contrato + 6 meses
Salarios, prestaciones e indemnizaciones laborales	20% del valor total del contrato	Plazo del contrato + 3 años
Responsabilidad Civil Extracontractual (RC) — uso de armas y vigilancia	No inferior a \$5.000.000.000	Plazo del contrato
FIDELIDAD / MANEJO (hurto, fraude, apropiación indebida por personal del Contratista)	No inferior a \$2.000.000.000	Plazo del contrato + 1 año
Bienes bajo cuidado, tenencia y control	No inferior a \$1.000.000.000	Plazo del contrato + 6 meses

7.2. Forma de Pago

Pagos mensuales vencidos dentro de los DIEZ (10) primeros días hábiles del mes siguiente al de la prestación, previa presentación de:

- Factura electrónica de venta.
- Certificación de pagos al sistema integral de seguridad social y aportes parafiscales del personal asignado, firmada por revisor fiscal.
- Informe mensual de novedades de personal, incidentes y cumplimiento de servicios conexos.
- Acta de aprobación del servicio firmada por la Administración.
-

7.3. Indexación por SMLV

El valor del contrato se ajustará una vez al año, el 1° de enero, conforme al salario mínimo legal vigente establecido por el Gobierno Nacional.

No habrá lugar a reajustes por hardship, salvo que exista declaratoria expresa de imprevisión emitida por autoridad competente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 868 del Código de Comercio.

7.4. Acuerdos de Nivel de Servicio (ANS) y Régimen Penalizable

El contratista seleccionado estará sujeto a la evaluación continua de la calidad, oportunidad y efectividad en la prestación de los servicios de Vigilancia Física y Medios Tecnológicos/Monitoreo Remoto (URM). El incumplimiento de los Acuerdos de Nivel de Servicio (ANS) dará lugar a la aplicación de descuentos directos en la facturación mensual o cobro de penalidades comerciales, sin perjuicio de las acciones legales a que haya lugar o de la terminación anticipada del contrato por incumplimiento grave.

7.4.1. Matriz de Faltas y Indicadores Clave de Rendimiento (ANS)

Las faltas operativas y la inobservancia de los tiempos de respuesta se clasifican y penalizan conforme al siguiente nivel de gravedad:

- A. Faltas Leves (Penalidad: Descuento del 1% al 2% sobre el valor mensual del contrato antes de IVA de la factura del servicio por evento):
 - Presentación personal inadecuada, uso incompleto o deteriorado del uniforme, o falta de porte visible del carné de identificación del personal operativo (guardas, supervisores u operadores de la URM).
 - Omitir el registro oportuno en las minutas físicas/digitales o presentar inconsistencias menores en la bitácora de novedades del turno.
 - Trato incauto o desatento hacia residentes, visitantes o personal de la Administración.
 - Retardo menor a quince (15) minutos en el relevo de turno sin justificación previa debidamente soportada.
 - Incumplimiento con el porte de alguno de los elementos indispensables para el cumplimiento de su Función.
- B. Faltas Graves (Penalidad: Descuento del 3% al 5% sobre el valor mensual del contrato antes de IVA de la factura del servicio por evento):

-
- Desatención temporal del puesto o abandono (≤ 15 minutos) de las consolas de monitoreo CCTV/URM, controles de acceso o puestos de vigilancia física.
 - Incumplimiento de los tiempos de respuesta estándar ante alertas de pánico, sensores perimetrales o eventos de intrusión (≤ 30 segundos para verificación remota URM y ≤ 2 minutos para inspección de reacción física en sitio).
 - Autorización de ingreso a peatones o vehículos sin aplicar los protocolos de verificación de identidad y registro previo.
 - Incumplimiento en la ejecución de rondas e inspecciones perimetrales programadas según la frecuencia establecida.
 - Incumplimiento en la entrega de informes, (diarios, semanales, mensuales)
 - Omitir o demorar por más de treinta (30) minutos la notificación a la Administración y/o autoridades (Línea 123 / Policía Nacional) sobre novedades críticas o sospechosas.
 - Presentación del personal operativo bajo los efectos de bebidas alcohólicas o sustancias psicoactivas (conlleva el retiro e inhabilitación inmediata del funcionario).
- C. Faltas Muy Graves / Críticas (Penalidad: Descuento del 10% sobre el valor mensual antes de IVA de la factura del servicio por evento y/o causal de terminación contractual):
 - Abandono definitivo del puesto de vigilancia física o de la consola de monitoreo URM sin el relevo autorizado.
 - Dormir durante el turno de servicio en cualquier puesto fijo o consola tecnológica.
 - Interrupción o falla del servicio de monitoreo remoto/URM superior a quince (15) minutos por causas imputables al contratista (falta de respaldo eléctrico, caída de enlace redundante propio o negligencia operativa).
 - Pérdida, alteración, manipulación o eliminación no autorizada de grabaciones de CCTV, registros de auditoría o bitácoras de la central.
 - Vulneración de la confidencialidad, filtración de datos personales de residentes o divulgación de material audiovisual de seguridad del Conjunto (Infracción a la Ley 1581 de 2012 / Habeas Data).
 - Agresión física o verbal grave hacia residentes, visitantes, personal administrativo o compañeros de trabajo.
 - Asignación de personal operativo que no cuente con las acreditaciones o cursos de capacitación vigentes expedidos por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada.

7.4.2. Procedimiento para la Aplicación de Penalidades

1. Notificación: Ocurrida la falla o incumplimiento del ANS, la Administración del Conjunto notificará por escrito o correo electrónico al Contratista dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, adjuntando los soportes e informes de auditoría o registros de CCTV/URM.
2. Descargos: El Contratista dispondrá de un término de tres (3) días hábiles para presentar sus descargos técnicos y justificaciones.
3. Aplicación del Descuento: Si los descargos no son presentados o no resultan satisfactorios a criterio motivado de la Copropiedad, se procederá a aplicar el descuento directamente en la factura del mes correspondiente o del mes inmediatamente siguiente.

7.5. Cláusulas Esenciales del Contrato

El contrato incluirá, sin posibilidad de modificación por el adjudicatario, las siguientes cláusulas (desarrolladas en la minuta — Anexo No. 5):

- Cláusula de poligrafía amplia y consentimientos individuales (Capítulo IV).
- Cláusula de aprobación previa de personal por la Administración (sin necesidad de causa).
- Cláusula de inventario y custodia con responsabilidad objetiva.
- Cláusula de inversión de carga probatoria sobre bienes inventariados.
- Cláusula de terminación inmediata por causas de seguridad.
- Cláusula penal escalonada (Nivel 1 — 0,5 SMLMV; Nivel 2 — hasta 10 SMLMV; Nivel 3 — hasta 30 SMLMV).
- Cláusula de colaboración con autoridades.
- Cláusula de supervisión y auditoría continua.
- Cláusula de confidencialidad reforzada con vigencia post-contractual de cinco (5) años.
- Cláusula de fuerza mayor expandida (ciberataque al sistema del Contratista, huelga del Contratista, orden público) y hardship limitado.
- Cláusula SARLAFT con consulta obligatoria semestral en listas restrictivas.
- Prohibición de cesión sin autorización escrita; subcontratación solo en servicios conexos y previa aprobación.
- Cláusula de no exclusividad — la Copropiedad puede contratar servicios complementarios con terceros (consultorías, auditorías, instalación de equipos propios).
- Acuerdos de nivel de Servicio

7.6. Solución de Controversias

Conciliación previa obligatoria ante centro de conciliación de Bogotá. Si fracasa, resolución por tribunal de arbitramento en derecho conforme al reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, con sede en Bogotá D.C., un (1) árbitro para controversias hasta 1.000 SMLMV y tres (3) árbitros por encima de ese valor. Idioma: español. Ley aplicable: colombiana.

7.7. Régimen Laboral — Exclusión y Solidaridad

El Contratista será EMPLEADOR ÚNICO del personal asignado al servicio. Aplicará lo dispuesto en el artículo 34 del Código Sustantivo del Trabajo: para evitar la solidaridad, el Contratista deberá:

- Acreditar mensualmente el pago al día de salarios, prestaciones, aportes parafiscales y seguridad social del personal asignado a la Copropiedad.
- Entregar paz y salvo de cada periodo de pago de seguridad social.
- Mantener póliza de salarios y prestaciones por el 20% del valor total del contrato.
- Aceptar la facultad del Contratante para realizar pagos directos a trabajadores en caso de mora del Contratista, con cargo a las facturas pendientes y a las pólizas.

CAPÍTULO VIII — ANEXOS Y FORMULARIOS

Forman parte integral del presente Pliego los siguientes anexos:

- Anexo 1 — Carta de presentación de la propuesta (Formulario No. 1).
- Anexo 2 — Compromiso de transparencia, anticorrupción y SARLAFT (Formulario No. 2).
- Anexo 3 — Propuesta económica desagregada (Formulario No. 3).
- Anexo 4 — Propuesta técnica con detalle de tecnología, equipo humano y plan de transición (Formulario No. 4).
- Anexo 5 — Minuta del contrato a suscribir.
- Anexo 6 — Acuerdo de tratamiento de datos personales (Ley 1581/2012).
- Anexo 7 — Inventario inicial de bienes bajo custodia (a levantar en el acto de inicio).
- Anexo 8 — Plano del Conjunto y zonas de seguridad. (a levantar en el acto de inicio)
- Anexo 9 — Consentimiento informado individual para poligrafía (modelo). (Proponente seleccionado)
- Anexo 10 — Matriz de evaluación detallada. (Copropiedad)

Disposiciones Finales

La participación en este proceso implica el conocimiento, aceptación y sometimiento integral al presente Pliego de Condiciones.

Toda comunicación oficial relacionada con este proceso se dirigirá al correo electrónico Dimelsa.aponte@cerrosdelosalpes.com o comunicacione@cerrosdelosalpes.com Las comunicaciones por otro medio no se considerarán oficiales.

Bogotá D.C., 2026.