



CONJUNTO RESIDENCIAL ALCAZAR DE MODELIA

NIT 830113340-6

TÉRMINOS DE REFERENCIA

INVITACIÓN PÚBLICA No 002-2026 PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA (PERÍODO 2026 - 2027)

CONTRATANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL ALCAZAR DE MODELIA - PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT: 830.113.340-6

DIRECCIÓN: Carrera 81B No. 19B - 85, Barrio Hayuelos, Bogotá D.C.

ESTRATO SOCIOECONÓMICO: 4

INFORMACIÓN GENERAL Y CARACTERÍSTICAS DE LA COPROPIEDAD

El **CONJUNTO RESIDENCIAL ALCAZAR DE MODELIA - PH** es una unidad residencial sometida al régimen de Propiedad Horizontal (Ley 675 de 2001), conformada por:

- **Casas:** 260 unidades habitacionales.
- **Parqueaderos:** 360 parqueaderos privados y 15 parqueaderos de visitantes.
- **Zonas Comunes e Instalaciones:** Recepción, sala de espera, portería vehicular, 2 salones sociales, 1 área para aeróbicos, 1 salón de gimnasio, 1 salón de juegos de mesa y plazoleta de parque infantil.

PRESUPUESTO ESTIMADO : \$780.000.000 (Setecientos ochenta millones de pesos anuales (moneda corriente)).

CAPÍTULO I. ASPECTOS GENERALES, ESQUEMA OPERATIVO Y MARCO LEGAL

1.1. Objeto de la Invitación:

Seleccionar, en condiciones de igualdad, transparencia e idoneidad, a la empresa o cooperativa de vigilancia y seguridad privada, legalmente constituida, que preste los servicios de vigilancia y seguridad privada humana y electrónica, para la custodia, prevención, control de accesos y protección de las personas, bienes muebles e inmuebles y zonas comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALCAZAR DE MODELIA – PH**, durante el período 2026 - 2027.

1.2. Clasificación Socioeconómica y Esquema Operativo

La copropiedad se encuentra clasificada en **Estrato 4**, condición socioeconómica sobre la cual debe estructurarse la oferta y liquidación del servicio de acuerdo con el régimen tarifario oficial vigente.

1.3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL SERVICIO REQUERIDO

El servicio se prestará bajo el esquema operativo **2x2x2** (2 días de turno diurno, 2 días de turno nocturno y 2 días de descanso), cubriendo **tres (3) puestos de 24 horas continuas (365 días al año)**, distribuidos de la siguiente manera:

1. **Guarda de Recepción / Control de Accesos:** Personal femenino (24 horas).
2. **Guarda Recorredor:** Inspección, patrullaje interno y supervisión de zonas comunes y perimetrales (24 horas).
3. **Guarda de Portería Vehicular:** Control de ingreso/salida de vehículos residenciales, visitantes y parqueaderos (24 horas).

1.4. Régimen Legal Aplicable

La propuesta y ejecución del contrato se regirá estrictamente por la legislación colombiana aplicable al sector:

- **Decreto Ley 356 de 1994:** Estatuto de Vigilancia y Seguridad Privada.
- **Ley 675 de 2001:** Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia.
- **Ley 1581 de 2012 y Decreto 1377 de 2013:** Protección de Datos Personales (Habeas Data) y tratamiento de imágenes/CCTV.
- **Ley 1920 de 2018 (Ley del Vigilante):** Garantías laborales, seguro de vida obligatorio y condiciones dignas del personal.
- **Decreto 1070 de 2015:** Decreto Único Reglamentario del Sector Defensa.
- **Circulares y Resoluciones de la Supervigilancia:** Régimen tarifario obligatorio para el sector residencial **Estrato 4**.

1.4. Presupuesto y Tarifas Mínimas Reguladas

El presupuesto anual máximo asignado es de **\$780.000.000 moneda corriente**. La propuesta económica de los proponentes no podrá ser inferior a las tarifas mínimas legalmente fijadas por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada para **Estrato 4** aplicables a los 3 puestos de 24 horas. Las ofertas presentadas por debajo de la tarifa mínima regulada serán descalificadas por incurrir en causal de rechazo jurídico y competencia desleal.

CAPÍTULO II. EVALUACIÓN DE FACTORES HABILITANTES (Cumple / No Cumple)

Los factores habilitantes son de estricto cumplimiento y no otorgan puntaje; su falta de acreditación será causal de **rechazo de la propuesta**.

2.1. Capacidad Jurídica para Contratar

El proponente deberá acreditar su capacidad jurídica adjuntando los siguientes documentos:

1. **Certificado de Existencia y Representación Legal:** Expedido por la Cámara de Comercio (expedición no mayor a 30 días), con objeto social principal en servicios de vigilancia privada vigente y apta para la modalidad residencial.
2. **Licencia de Funcionamiento Vigente:** Expedida por la Supervigilancia, autorizando operación fija/móvil con o sin armas en Bogotá D.C.
3. **Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual:** Vigente y expedida por aseguradora vigilada por la Financiera, con coberturas según los montos requeridos por la Supervigilancia.
4. **RUT y Certificado de Registro Único de Proponentes (RUP):** Copia actualizada del RUT.
5. **Certificación de Pago de Aportes a la Seguridad Social y Parafiscales:** Firmada por Revisor Fiscal o Representante Legal (últimos 6 meses).
6. **Fotocopia de Cédula y Antecedentes del Representante Legal:** Procuraduría, Contraloría y Policía Nacional.
7. **Paz y Salvo de la Supervigilancia:** Certificación de no registrar sanciones o multas pendientes.
8. **Certificado de NO Sanciones emitido por el Ministerio de Trabajo.**
9. **Experiencia Mínima:** Acreditar como mínimo **diez (10) años de experiencia** continua en la prestación de servicios de vigilancia en el sector residencial de propiedad horizontal.
10. **Presencia Local:** Contar con mínimo **dos (2) servicios vigentes** activos en el sector cercano o zona de influencia (Hayuelos / Modelia / Fontibón. La Felicidad).
11. **Certificaciones / Referencias de Servicio:** Presentar mínimo **cinco (5) referencias comerciales de servicios vigentes** y **cinco (5) referencias comerciales de servicios NO vigentes** en propiedad horizontal, que incluyan:
 1. Nombre completo del conjunto o edificio residencial.
 2. Nombre del Administrador o Representante Legal.
 3. Teléfono de contacto directo y correo electrónico de verificación.
12. **Certificado de la visita técnica a las instalaciones del Conjunto Residencial Alcázar de Modelia, en el día y hora programada.**

NOTA: Las 10 certificaciones son obligatorias, conforme a las condiciones que se solicitan en el ítem.

2.2. Capacidad Financiera

Se evaluará la solidez financiera mediante los **Estados Financieros Comparativos** (Balance General y Estado de Resultados) con corte al 31 de diciembre del año inmediatamente

anterior, debidamente firmados por el Representante Legal, Contador Público y Revisor Fiscal.

Rangos Exactos de los Indicadores Financieros Requeridos:

Indicador Financiero	Fórmula de Cálculo	Rango / Valor Exacto Mínimo Exigido
Índice de Liquidez	$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$	Mayor o igual a 1.20
Nivel de Endeudamiento	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}}$	Menor o igual al 70.0%
Razón de Cobertura de Intereses	$\frac{\text{Utilidad Operacional}}{\text{Gastos por Intereses}}$	Mayor o igual a 1.50
Capital de Trabajo	$\frac{\text{Activo Corriente} - \text{Pasivo Corriente}}{\text{Activo Corriente}}$	Mayor o igual al 20% del valor anual del contrato
Rentabilidad sobre el Patrimonio (ROE)	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio}}$	Mayor o igual al 5.0%

Nota: La empresa proponente que no cumpla con uno o más de estos rangos exactos quedará Inhabilitada Financieramente.

CAPÍTULO III. EVALUACIÓN DE LA OFERTA (Puntaje Máximo: 1.000 Puntos)

Las propuestas habilitadas pasarán a la fase de evaluación sobre un total de **1.000 puntos**:

3.1. Talento Humano Capacitado (300 Puntos)

- **Formación Técnica del Personal (100 puntos):** Certificaciones vigentes acreditadas por escuelas autorizadas por la Supervigilancia para el esquema 2x2x2, con énfasis en *Seguridad Residencial, Manejo de Conflictos y Control de Accesos Peatonal/Vehicular*.
- **Procesos de Selección y Filtro de Personal (100 puntos):** Pruebas psicotécnicas, visitas domiciliarias, pruebas poligráficas y estudio de antecedentes de los guardias asignados al conjunto.
- **Plan de Bienestar y Reducción de Rotación (100 puntos):** Estrategias para garantizar la estabilidad del personal en los 3 puestos de trabajo y cumplimiento estricto de la Ley del Vigilante (Ley 1920 de 2018).

3.2. Infraestructura Física y Administrativa (250 Puntos)

- **Sede Operativa en Bogotá y Central de Monitoreo (100 puntos):** Infraestructura administrativa en Bogotá D.C. con central de comunicaciones y capacidad de reacción ante emergencias.
- **Supervisión Móvil y Tiempos de Respuesta (100 puntos):** Disponibilidad de patrullas de supervisión en el sector de Modelia/Fontibón con tiempo de respuesta inferior a **15 minutos**.
- **Certificaciones de Gestión de Calidad (50 puntos):** Certificados vigentes ISO 9001, ISO 45001 (SGSST) o BASC.

3.3. Oferta Económica (250 Puntos)

- **Alineación Tarifaria para Estrato 4 (150 puntos):** Desglose detallado del costo de los 3 puestos de 24 horas bajo la tarifa fijada legalmente para **Estrato 4**, garantizando el pago exacto de salarios y recargos legales.
- **Estructura Transparente de Costos y AIU (100 puntos):** Discriminación clara de los porcentajes de Administración, Imprevistos y Utilidad.

3.4. Agregados y Valores Añadidos Propuestos (200 Puntos)

Elementos tecnológicos y complementarios prestados sin costo adicional para la copropiedad:

- **Equipamiento en Comandita / Tecnología (100 puntos):** Suministro de minutas electrónicas/biométricas, radios de comunicación digital, botones de pánico inalámbricos o cámaras de respaldo para la portería.
- **Capacitación y Simulacros para la Comunidad (50 puntos):** Talleres de prevención de delitos y simulacros de evacuación para los residentes del conjunto.
- **Estudio de Vulnerabilidad y Riesgos (50 puntos):** Diagnóstico inicial y anual de seguridad física de la copropiedad realizado por un consultor acreditado ante la Supervigilancia.

CAPÍTULO IV. GARANTÍAS Y ADJUDICACIÓN

4.1. Garantías Requeridas

El adjudicatario deberá presentar una **Póliza Única de Cumplimiento** constituida a favor del *Conjunto Residencial Alcázar de Modelia P.H.* con los siguientes amparos:

1. **Cumplimiento del Contrato:** 20% del valor total anual (\$156.000.000), con vigencia por la duración del contrato y 4 meses más.
2. **Pago de Salarios, Prestaciones Sociales e Indemnizaciones:** 20% del valor total anual (\$156.000.000), con vigencia por la duración del contrato y 3 años más.

3. **Calidad del Servicio y Buen Uso de Equipos:** 10% del valor total anual (\$78.000.000) con vigencia por la duración del contrato y 4 meses más.

4.2. Adjudicación

El Consejo de Administración, con el apoyo de la Administración de la copropiedad, evaluará las ofertas y adjudicará el contrato mediante acta motivada al proponente que obtenga el mayor puntaje ponderado.

4.3 MODO DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS

Debido a las políticas institucionales y ambientales del conjunto, las propuestas serán recibidas **única y exclusivamente vía electrónica**, en un único archivo en formato PDF que contenga todos los documentos de la oferta:

- **Correo electrónico de recepción:** alcazardemodelia@gmail.com y consejoadministracioncram@gmail.com.
- **Asunto del correo:** *Propuesta Convocatoria Vigilancia 2026-2027.*
- **Extensión de propuesta:** A la propuesta inicial, indexar las condiciones de la propuesta si se hace la contratación a dos (2) años.

No se recibirán propuestas en físico en la portería o administración. Nuestro objetivo es contribuir con el medio ambiente.

CAPÍTULO V. CRONOGRAMA DEL PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA

El proceso de selección del contratista se desarrollará con arreglo a las siguientes fechas y plazos preestablecidos:

Etapas / Actividad	Fecha de Inicio	Fecha de Cierre / Límite	Responsable
1. Publicación y Apertura de la Convocatoria Difusión de los Términos de Referencia e invitación oficial a las empresas participantes.	20 de octubre de 2026	20 de octubre de 2026	Administración y Consejo de Administración
2. Visita Técnica Obligatoria a las Instalaciones Reconocimiento de linderos, infraestructura, porterías y puesto de CCTV del conjunto.	26 de octubre de 2026 (10:00 a.m.)	26 de octubre de 2026 (10:00 a.m.)	Administración del Conjunto
3. Periodo de Formulación de Preguntas y Aclaraciones	27 de octubre de 2026	28 de octubre de 2026 (06:00 p.m.)	Empresas Proponentes

Etapas / Actividades	Fecha de Inicio	Fecha de Cierre / Límite	Responsable
Plazo para que los proponentes presenten sus inquietudes por escrito.			
4. Respuesta a Preguntas y Expedición de Adendas Publicación de la consolidación de respuestas y ajustes finales a los términos (si aplican).	29 de octubre de 2026	29 de octubre de 2026	Administración y Consejo de Administración
5. Recepción y Entrega de Propuestas Cierre de la recepción de propuestas en sobre cerrado en la administración / correo oficial.	05 de noviembre de 2026	05 de noviembre de 2026 (06:00 p.m.)	Empresas Proponentes
6. Evaluación de Factores Habilitantes (Jurídica y Financiera) Verificación de capacidad jurídica, pólizas, RUP, estados financieros e indicadores.	06 de noviembre de 2026	08 de noviembre de 2026	Administración y Consejo de Administración
7. Solicitud y Subsanación de Requisitos Habilitantes Periodo para adjuntar aclaraciones o documentos subsanables que no otorguen puntaje.	09 de noviembre de 2026	11 de noviembre de 2026 (06:00 p.m.)	Empresas Proponentes requeridas
8. Evaluación Técnica y Económica (Puntaje 1.000 pts) Calificación de talento humano, infraestructura, oferta económica y valores agregados.	12 de noviembre de 2026	17 de noviembre de 2026	Comité de Evaluación y Consejo de Administración
9. Publicación del Informe de Evaluación y Calificación Envío de resultados consolidados a los proponentes habilitados.	18 de noviembre de 2026	18 de noviembre de 2026	Administración del Conjunto

Etapas / Actividades	Fecha de Inicio	Fecha de Cierre / Límite	Responsable
10. Adjudicación del Contrato Selección oficial del adjudicatario mediante Acta del Consejo de Administración y notificación.	20 de noviembre de 2026	20 de noviembre de 2026	Consejo de Administración
11. Firma de Contrato, Presentación de Pólizas e Empalme Perfeccionamiento del contrato e inicio de la etapa de empalme operativo para inicio del servicio.	23 de noviembre de 2026	23 de noviembre de 2026	Administración y Empresa Selección

Dado en Bogotá, D.C., a los 19 días del mes de octubre de 2026

**ADMINISTRACIÓN Y CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
CONJUNTO RESIDENCIAL ALCAZAR DE MODELIA P.H.**