	PLIEGO DE CONDICIONES PARA CONTRATAR	CÓDIGO FM-05
		VERSIÓN 01


**CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL
PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT 901.585.659-1**

**PLIEGO DE CONDICIONES PARA CONTRATAR LOS SERVICIOS DE
ADMINISTRACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL Y REPRESENTACIÓN LEGAL
Conjunto Residencial Venecia Central**

Santa Marta (Magdalena), noviembre de 2023

Conjunto Residencial Venecia Central
NIT 901.585.659-1

 Dirección notificaciones:
Carrera 5ª. No. 34-385, barrio San Pablo,
Santa Marta (Magdalena) - Colombia
 (+57) 324 1748125
 admonveneciacentral@gmail.com

	PLIEGO DE CONDICIONES PARA CONTRATAR	CÓDIGO FM-05
		VERSIÓN 01

INSTRUCCIONES Y RECOMENDACIONES PREVIAS PARA LOS PARTICIPANTES O POTENCIAL PROVEDORES

Antes de preparar la propuesta, lea cuidadosamente los pliegos de condiciones, con el fin de evitar errores u omisiones que impidan tener en cuenta su propuesta para efectos de adjudicación; lo anterior incluye todos los documentos los anexos.

Se sugiere analizar detalladamente todas las circunstancias de ejecución que podrían en un momento afectar el desarrollo del objeto del contrato, los costos, el plazo, los sitios de ejecución o cumplimiento de los fines perseguidos con este proceso de selección.

Observe todos los requerimientos legales, jurídicos y técnicos de manera que la oferta se ajuste a estos pliegos, que a la vez harán parte del contrato que se suscriba como resultado de la adjudicación del proceso.

Verifique cuidadosamente que se anexen la totalidad de los documentos exigidos y revise que estén vigentes, debidamente firmados, sin enmendaduras, ordenados y señalados para facilitar su ubicación y revisión.

Todas las consultas deben realizarse en forma escrita, en los tiempos establecidos para tal fin, en aras de garantizar la transparencia del proceso y preservar la igualdad y calidad de la información que todos deben obtener en forma simultánea.

PRÁCTICAS ANTICORRUPCIÓN


Conjunto Residencial VENECIA CENTRAL exigirá que los OFERENTES posean los más altos niveles éticos en los procesos de selección y ejecución de los contratos.


En el evento de conocerse posibles hechos relacionados con corrupción, quedará automáticamente excluido del proceso.

En todas las actuaciones derivadas de las estipulaciones contenidas en los presentes términos de referencia y del contrato que se suscriba como consecuencia del mismo, el OFERENTE obrará con la transparencia y la moralidad que la Constitución Política y las leyes consagran.

Si los hechos constitutivos de corrupción tuvieron lugar dentro del plazo de ejecución del contrato, tales circunstancias podrán dar lugar a la terminación del contrato.

Conjunto Residencial Venecia Central
NIT 901.585.659-1

 Dirección notificaciones:
Carrera 5ª. No. 34-385, barrio San Pablo,
Santa Marta (Magdalena) - Colombia
 (+57) 324 1748125
 admonveneciacentral@gmail.com

	PLIEGO DE CONDICIONES PARA CONTRATAR	CÓDIGO FM-05
		VERSIÓN 01

CAPÍTULO I INFORMACIÓN GENERAL PARA LOS PROPONENTES

1. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

Contratar la oferta más ajustada a las necesidades del Conjunto Residencial Venecia Central, para:

“Prestar los servicios profesionales de administración en propiedad horizontal, mediante la modalidad de contrato de prestación de servicios, bajo la legislación y normas vigentes que regulan y sean aplicables al Régimen de Propiedad Horizontal para ser responsable de la personería jurídica, así como para la planeación, ejecución y evaluación de las actividades necesarias de orden administrativo, legal, operativo, contable, financiero, tributario, contractual y demás necesarias, para la permanencia y continuidad de la persona jurídica, la protección los bienes de la Copropiedad y mantenimiento de la infraestructura física, la supervisión de contratos de suministro de los servicios para el funcionamiento normal, correcto y oportuno de la misma y el cumplimiento de las normas legales y estatutarias aplicables, en pro del bienestar de sus residentes”.

1.1. ALCANCE DEL OBJETO

La contratación se deberá realizar de conformidad con los requisitos y especificaciones señaladas en el presente pliego de condiciones, en los puestos, con la cantidad de personas y en los horarios estipulados para la atención al público, con personal idóneo que tenga el perfil exigido por el Conjunto Residencial VENECIA CENTRAL, con su respectiva dotación.

1.2. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS


1.2.1. OBJETIVOS QUE ESPERA LA COPROPIEDAD

El Conjunto Residencial VENECIA CENTRAL requiere que todas las propuestas tengan en cuenta las consideraciones y precisiones contempladas en esta INVITACIÓN A COTIZAR sobre:

- Calidades y experiencia acreditadas por el proponente.
- Formación, cualidades y experiencias exigidas para el personal ofrecido por el proponente.
- Apoyo que le debe brindar el proponente al servicio desde la oficina central de su empresa.
- Control técnico y administrativo del personal propio.
- Valor fijo del servicio cotizado.
- Calificación, cuantificación y costo del personal adicional técnico y administrativo que a criterio de cada proponente se deba vincular a la prestación del servicio para satisfacer los objetivos propuestos y cumplir las obligaciones contraídas.
- Relaciones del oferente con la supervisión del contrato.
- Manejo profesional de los asuntos laborales, contables y tributarios.
- Condiciones contractuales estipuladas para la suscripción y pago de las garantías.

Conjunto Residencial Venecia Central
NIT 901.585.659-1

 Dirección notificaciones:
Carrera 5ª. No. 34-385, barrio San Pablo,
Santa Marta (Magdalena) - Colombia
 (+57) 324 1748125
 admonveneciacentral@gmail.com

	PLIEGO DE CONDICIONES PARA CONTRATAR	CÓDIGO FM-05
		VERSIÓN 01


- Establecimiento de un plan de calidad.
- Responsabilidades contraídas en caso de presentarse reclamaciones del servicio, errores u omisiones por parte de LA EMPRESA o su personal.
- Seriedad, oportunidad y rigurosidad en el uso oficial de canales de comunicación para afianzar el trato respetuoso entre copropietarios y la administración, como entre ellos mismo. Asimismo, la atención a sus solicitudes.

1.2.2. OBLIGACIONES DE LA EMPRESA CONTRATADA

La EMPRESA que sea escogida después del proceso de selección se compromete a cumplir en forma estricta con lo siguiente:

- Desarrollar las funciones de representación legal y de administración definidas en la ley 675 de 2001, las demás normas reglamentarias para esta labor y el desarrollo de la misma, así como el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Venecia Central.
- CUMPLIR CON EL NIVEL DE SERVICIO REQUERIDO Y OFERTADO.** La EMPRESA debe garantizar el cubrimiento frente a las ausencias de su personal, es responsabilidad de La EMPRESA mantener disponible el personal adicional necesario para este fin.
- REALIZAR PROCESO DE EMPALME.** Realizar el empalme con la empresa/persona que esté representando legalmente a la copropiedad y recibir toda la información, aspectos pendientes, documentación, inventario y en general todos los asuntos que tengan que ver con el normal funcionamiento de la copropiedad que va administrar. Para dicho empalme deberá hacer la correspondiente acta de recibo, en la que dé cuenta de todos los aspectos antes mencionados. En virtud de esto, será responsabilidad de la EMPRESA realizar la custodia tanto de la información, documentos e inventario recibidos. En caso de existir algún aspecto pendiente, deberá encargarse de la solución y consecución de la información necesaria para gestionar los aspectos a su cargo. Parágrafo. La EMPRESA también realizará empalme con la nueva administración, en caso de remoción de su servicio y deberá en el marco de sus responsabilidades, dar cuenta de todo lo anterior
- CUMPLIR CON LOS HORARIOS PROGRAMADOS.** Los horarios de trabajo para los colaboradores son los establecidos por la copropiedad para la atención al público, los cuales deben ser cumplidos rigurosamente, incluyendo sus extremos, es decir, se iniciará y se terminará su jornada en las horas indicadas. Dependiendo de la necesidad del servicio, LA COPROPIEDAD podrá modificar los horarios existentes. En todo caso, en cualquiera de los horarios, no podrá existir un turno de trabajo superior a doce (12) horas diarias por colaborador; el Administrador o su delegado deberá estar disponible por el medio que se acuerde para la atención de las situaciones emergentes o contingentes que se presenten fuera de los horarios establecidos por la copropiedad para la atención al público, así como para la asistencia a las reuniones citadas por el Consejo Administrativo, el Revisor Fiscal (en caso de existir) o los propietarios, donde se requiera atender asuntos relacionados con la prestación del servicio contratado. En todo caso, el horario presencial para atender los asuntos de administración en sitio será de lunes a viernes de 9 am a 5pm; y, sábados de 9am a 2pm.
- EFFECTUAR LOS CAMBIOS DE PERSONAL QUE SOLICITE LA COPROPIEDAD.** La EMPRESA debe cambiar en un término máximo de dos (2) días, a los funcionarios que la


Conjunto Residencial Venecia Central
NIT 901.585.659-1

	PLIEGO DE CONDICIONES PARA CONTRATAR	CÓDIGO FM-05
		VERSIÓN 01

Copropiedad considere deben ser relevados, previa socialización de los motivos de la solicitud.

- f. **EFFECTUAR OPORTUNAMENTE LOS REEMPLAZOS POR INCAPACIDAD MÉDICA O PERMISOS QUE CONCEDA LA EMPRESA.** Las incapacidades médicas y los permisos que conceda La EMPRESA a su personal, deberán ser cubiertos en el término de la distancia, es decir, máximo dentro de las 2 horas siguientes a la eventualidad que se presente, y los costos serán cubiertos por La EMPRESA.
- g. **CUMPLIR LA PROGRAMACIÓN APROBADA.** La EMPRESA o quien haga sus veces, deben presentar dentro de los 5 primeros días de cada mes al Consejo de Administración de La COPROPIEDAD, el plan de trabajo mensual, así como las actividades administrativas, operativas, de mantenimiento y otras actividades relacionadas con fines de semana u otro tiempo de características similares, de igual manera y en el mismo tiempo deberá presentar el informe de cumplimiento del plan de trabajo por escrito que contenga la evaluación cualitativa y cuantitativa de los indicadores de cumplimiento de cada proceso o actividad propuesta, dentro de los cuales es obligatorio la atención al público por vía presencial, virtual o telefónica, bajo la siguiente formula: **No. De actividades propuestas *100 / No. Actividades realizadas.** Ningún cambio a la programación convenida se hará sin la aprobación previa del Consejo de Administración.
- h. La EMPRESA deberá dar aviso inmediato en forma verbal por parte de los colaboradores de todo hecho anómalo que suceda tanto en su puesto de trabajo, como de situaciones especiales que puedan afectar a La COPROPIEDAD, de las que llegue a conocer con relación, a más tardar al día siguiente.
- i. La EMPRESA deberá informar por daños a bienes muebles e inmuebles propiedad de LA COPROPIEDAD o de terceros, cuando éstos sucedan dentro de las instalaciones donde trabaja. Debe ser entregado a más tardar veinticuatro (24) horas después de haber tenido conocimiento del hecho.
- j. La EMPRESA deberá reportar las acciones y sanciones disciplinarias impuestas a los colaboradores que presten servicio en las instalaciones de LA COPROPIEDAD, cuando éstas surjan por faltas cometidas durante la jornada laboral. Debe presentarse cada vez que se aplique el correctivo.
- k. **PERSONAL.** Cumplir con la cantidad de colaboradores solicitados y en las condiciones requeridas por La Copropiedad.
- l. LA EMPRESA debe garantizar la permanencia de los colaboradores que hayan prestado satisfactoriamente el servicio a La COPROPIEDAD, según criterio del Consejo de Administración; entendiéndose que este personal no podrá ser retirado o trasladado sin previo consentimiento del Consejo de Administración, como tampoco podrá traer de nuevo a las instalaciones, personal que haya sido retirado por solicitud del mismo.
- m. **COMUNICACIÓN ASERTIVA Y EFECTIVA.** LA COPROPIEDAD demanda comunicación confiable entre la Administración o su delegado con los otros proveedores de servicios o productos de la copropiedad y en tal virtud se compromete a mantener permanentemente en condiciones confiables de operación y los equipos de comunicación punto a punto existentes, y/o mecanismos de comunicación directa con las demás empresas y sus representantes, supervisores o coordinadores, así como con el Consejo de Administración.
- n. **USO DE CANALES OFICIALES DE COMUNICACIÓN.** La EMPRESA deberá hacer uso de los canales oficiales de comunicación para socializar información y establecer contacto con los propietarios. Estos canales serán proporcionados por el conjunto (celular, mensajería instantánea, pagina web, etc.) y deberán usarse según los lineamientos e indicaciones que


Conjunto Residencial Venecia Central
NIT 901.585.659-1

	PLIEGO DE CONDICIONES PARA CONTRATAR	CÓDIGO FM-05
		VERSIÓN 01

el consejo le oriente. **Parágrafo.** En el ejercicio de comunicación, la EMPRESA deberá respetar la imagen corporativa implementada por el conjunto. Cualquier cambio deberá contar con la autorización del consejo de administración.

- o. **DOTAR AL PERSONAL DE UNIFORMES ADECUADOS PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO.** La dotación de los colaboradores para el servicio objeto del contrato debe ser suministrada por LA EMPRESA (por ningún motivo se debe descontar parcial o totalmente el valor de los uniformes a los colaboradores), en la cantidad y periodicidad exigidas por la ley; además, debe cumplir con los requerimientos mínimos del Ministerio de Trabajo.
- p. **CARNÉ O ESCARAPELA.** Los colaboradores deberán portar un carné o escarapela, en material que no permita modificación o adulteración, que contenga como mínimo: nombre completo legible, número de cedula de ciudadanía, nombre de la empresa, vigencia del carné, R.H., ARL.
- q. **CAPACITACIÓN A SU PERSONAL.** LA EMPRESA se compromete a dar inducción como mínimo de un (1) día sobre las consignas generales y particulares del puesto de trabajo y del servicio a prestar; además, a capacitar a los colaboradores que sean asignados eventualmente o que se llegaren a asignar a LA COPROPIEDAD, en las actividades que deben desarrollar en concordancia con el objeto del contrato y el mejoramiento del servicio, para ello, entregará al inicio del contrato a LA COPROPIEDAD un plan de inducción y reinducción que debe contener los temas a tratar mensualmente (principios de ética y profesionalismo, relaciones públicas, comportamiento humano y de liderazgo, manejo de extintores, brigadas de emergencia y en primeros auxilios), las fechas en las que se llevarán a cabo y la intensidad horaria de los cursos.
- r. La EMPRESA debe permitir que LA COPROPIEDAD de inducción y reinducción a los colaboradores, sobre los tópicos propios de la Copropiedad, a saber: ubicación espacial de Torres, nomenclatura de las unidades residenciales, trato a las personas, lenguaje propio de La COPROPIEDAD, horarios de funcionamiento, entre otros. **Parágrafo.** El Consejo de administración: a). Evaluará el programa de inducción y reinducción, le hará conocer a la EMPRESA los ajustes o complementaciones que debe efectuar antes de ejecutar el programa. Una vez ejecutada cada una de las actividades del programa, el contratista enviará al Consejo de Administración la constancia de las capacitaciones y entrenamientos, junto con el registro de los asistentes y la evaluación efectuada a cada uno de ellos. b). El Consejo de Administración le informará al Contratista las falencias o debilidades que detecte en el desarrollo del programa de inducción y reinducción las actividades que a su juicio considere que deben realizarse para garantizar la adecuada habilitación del personal vinculado al contrato y el término en el que estos se deben llevar a cabo, las cuales son de obligatorio cumplimiento para LA EMPRESA.
- s. Los colaboradores deberán estar certificados en el manejo de extintores y en primeros auxilios, o capacitarse en ello, máximo dentro de los primeros 45 días contados a partir de la fecha de inicio del contrato. Ese grupo estará articulado con la Brigada de Emergencias de La COPROPIEDAD, que además impartirá inducción y capacitación específica en la medida que las circunstancias así lo requieran, de acuerdo con el horario y programación de trabajo de dichos colaboradores.
- t. **CUBRIR EVENTOS ESPECIALES O CONTINGENCIAS.** El proponente deberá garantizar en su oferta la disponibilidad de personal para prestar servicios adicionales, para cubrir eventos programados en fechas especiales como día de brujas, novenas de aguinaldos, día de la madre u otros y colaborar en situaciones de emergencia SIN CARGO ADICIONAL.

Conjunto Residencial Venecia Central
NIT 901.585.659-1

	PLIEGO DE CONDICIONES PARA CONTRATAR	CÓDIGO FM-05
		VERSIÓN 01

- u. **CUMPLIR CON LAS NORMAS LEGALES VIGENTES Y LAS DE LA COPROPIEDAD.** LA EMPRESA prestará los servicios de Administración al Conjunto Residencial Venecia Central, de conformidad con las normas legales vigentes, los manuales y procedimientos establecidos por LA COPROPIEDAD, los requerimientos verbales o escritos, y las instrucciones generales y específicas que imparta el Consejo de Administración y/o el Revisor Fiscal, en cualquier caso, respetando la autonomía que tiene la Empresa como administradora del Conjunto.
- v. En general, LA EMPRESA se compromete a atender las observaciones e instrucciones que se requieran para mejorar el servicio.
- w. Guardar reserva sobre la información a la que tenga acceso en razón de la prestación del servicio.
- x. Cumplir todas las obligaciones que correspondan a la naturaleza del contrato para la adecuada y oportuna prestación del servicio, en concordancia con lo dispuesto en la presente invitación.

1.3. CONDICIONES Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL OBJETO


1.3.1. CONDICIONES DEL PERSONAL REQUERIDO PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO

LA EMPRESA será responsable por la calidad del servicio, que se prestará con personal proporcionado por esta, durante los horarios antes definidos, buscando rendimiento y optimización. Para este contrato LA COPROPIEDAD demanda personal que garantice el cumplimiento de los trabajos encomendados, a saber:

- a. **Un Administrador titular y Representante Legal.** Para el desempeño de esta función se requiere como mínimo el siguiente perfil:
 - i. Ser profesional preferiblemente en áreas de la administración o ciencias sociales
 - ii. No tener antecedentes penales ni procesos vigentes.
 - iii. No tener antecedentes disciplinarios o fiscales con ninguna entidad de control ni procesos vigentes.
 - iv. Certificados de formación en propiedad horizontal o acreditar como mínimo cuatro (4) años de experiencia en el cargo, en propiedades similares o con un número superior a 120 unidades.
 - v. Certificado de formación en el Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el trabajo (SGSST) de 50 horas.
 - vi. Diplomados, seminarios o Cursos Técnicos afines en Propiedad Horizontal, Ley 675.
 - vii. Conocimiento Norma Técnica Sectorial en Propiedad Horizontal – NSI 02.
 - viii. Conocimiento y experiencia en la aplicación de la Ley 1581 Habeas Data
 - ix. Conocimientos en implementación de NIF
 - x. Dominio de programas contables.
 - xi. Conocimiento y experiencia en proceso administrativo de gestión de cartera, manejo de conflictos y gestión de proyectos de mejora.
 - xii. Liderazgo y capacidad de manejo de personal y poseer óptimas condiciones psicomotoras, físicas y mentales para la correcta prestación del servicio.

Para este perfil, se consideran **inhabilidades**, las siguientes:

Conjunto Residencial Venecia Central
NIT 901.585.659-1

	PLIEGO DE CONDICIONES PARA CONTRATAR	CÓDIGO FM-05
		VERSIÓN 01

- xiii. Tener vínculos o parentesco hasta en 3er grado de consanguinidad o vínculos comerciales con miembros del Consejo, Contador y/o copropietarios.
- xiv. Ser propietario o arrendatario de la copropiedad.

Adicionalmente, el servicio de administración en la copropiedad deberá atender:

- b. El desarrollo del objeto mediante un **Administrador delegado**.
- c. Contar con asistencia o **apoyo administrativo** permanente y en sitio.
- d. Soporte **contable** y financiero oportuno y estar disponible a solicitud de la copropiedad.
- e. Soporte **jurídico** para recuperación de cartera y otros asuntos menores judaico legales.

Este personal debe, además de estar en la disponibilidad y capacidad de desarrollar las actividades propias del objeto contractual, con iniciativa, responsabilidad y profesionalismo; contar con las siguientes características:

- i. No tener antecedentes penales ni procesos vigentes.
- ii. No tener antecedentes disciplinarios o fiscales con ninguna entidad de control ni procesos vigentes.
- iii. Contar con certificados de formación en propiedad horizontal o acreditar como mínimo dos (2) años de experiencia en el cargo. Cualquiera de los dos perfiles.
- iv. Conocimiento en Propiedad Horizontal, Ley 675.
- v. Conocimiento Norma Técnica Sectorial en Propiedad Horizontal – NSI 02.
- vi. Conocimiento y experiencia en la aplicación de la Ley 1581 Habeas Data
- vii. Conocimientos en implementación de NIF
- viii. Conocimiento y experiencia en procesos administrativos de gestión de cartera, manejo de conflictos y gestión de proyectos de mejora.
- ix. Liderazgo y capacidad de manejo de personal y poseer óptimas condiciones psicomotoras, físicas y mentales para la correcta prestación del servicio.

Para estos perfiles, se consideran **inhabilidades**, las siguientes:

- x. Tener vínculos o parentesco hasta en 3er grado de consanguinidad o vínculos comerciales con miembros del Consejo, Contador y/o copropietarios.
- xi. Ser propietario o arrendatario de la copropiedad.

1.3.2. MODELO OPERATIVO Y EQUIPO DE TRABAJO PROPUESTO


El OFERENTE debe presentar en su propuesta, el equipo de trabajo que desarrollará el objeto y alcance descritos en el presente documento.

Para ello deberá describir su esquema o metodología de trabajo para la prestación del servicio. En todo caso, la propuesta deberá detallar la experiencia y formación del personal proporcionado para dicha labor por parte de La EMPRESA, y los valores agregados de su propuesta.

La propuesta no podrá superar el valor establecido en el valor disponible.

Conjunto Residencial Venecia Central
NIT 901.585.659-1

 Dirección notificaciones:
Carrera 5ª. No. 34-385, barrio San Pablo,
Santa Marta (Magdalena) - Colombia
 (+57) 324 1748125
 admonveneciacentral@gmail.com

	PLIEGO DE CONDICIONES PARA CONTRATAR	CÓDIGO FM-05
		VERSIÓN 01

En caso de ser seleccionado, el Consejo de administración del conjunto podrá dar aval o no del personal vinculado por la EMPRESA y podrá solicitar su cambio en cualquier momento.

1.3.3. APOYO TÉCNICO Y ADMINISTRATIVO CON PERSONAL DE LA OFICINA CENTRAL, ASESORÍAS REQUERIDAS.

LA EMPRESA contrae la obligación de orientar, dirigir, auditar y controlar todas las gestiones, procesos y labores desarrolladas por los colaboradores que lo representa. EL CONTRATISTA deberá comprometer la participación del personal administrativo necesario para coordinar y dar apoyo a la prestación del servicio y a las funciones de los colaboradores para garantizar el cumplimiento de los procesos que se deriven de él, como, por ejemplo, aspectos **jurídicos** y **contables** y/o **financieros**. Este último, con disponibilidad y oportunidad permanente y a solicitud de la copropiedad.

Para este último respecto, la COPROPIEDAD posee su propio **software contable** el cual debe ser alimentado y manejado por La EMPRESA, quien será la responsable del registro de la información y de la veracidad de la misma, como también de los soportes que dan cuenta de cada uno de los hechos económicos allí consignados.

1.3.4. VINCULACIÓN LABORAL

Los colaboradores u otro personal que participe en la prestación de los servicios de Administración, serán contratados por LA EMPRESA de acuerdo con las disposiciones legales vigentes y no adquieren vinculación laboral, administrativa, ni de ninguna índole con LA COPROPIEDAD; por tanto, corre a cargo de LA EMPRESA el pago de salarios, indemnizaciones, bonificaciones y prestaciones sociales a que ellos tengan derecho. LA EMPRESA se obliga a mantener el orden y a emplear personal de capacidad suficiente con el fin de que los servicios se ejecuten en forma técnica y eficiente. Sin embargo, LA COPROPIEDAD podrá solicitar la remoción de cualquier empleado, sin que por ello se adquiera obligación alguna con el trabajador o LA EMPRESA.

1.4. MODALIDAD DE CONTRATACIÓN

El Conjunto Residencial Venecia Central, en adelante la Copropiedad contratará los servicios objeto de la presente invitación, mediante la suscripción de un CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS.


1.5. PLAZO DE EJECUCIÓN REQUERIDO POR LA COPROPIEDAD

El plazo de ejecución del contrato objeto de la presente invitación, es hasta el 31 de marzo de 2024. Este plazo está condicionado a lo dispuesto por la asamblea general ordinaria de copropietarios.

1.1. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL SERVICIO

Conjunto Residencial Venecia Central
NIT 901.585.659-1

 Dirección notificaciones:
Carrera 5ª. No. 34-385, barrio San Pablo,
Santa Marta (Magdalena) - Colombia
 (+57) 324 1748125
 admonveneciacentral@gmail.com

	PLIEGO DE CONDICIONES PARA CONTRATAR	CÓDIGO FM-05
		VERSIÓN 01

El servicio se prestará en la ciudad de Santa Marta (Magdalena), en las instalaciones de la copropiedad ubicadas en la Carrera 5ª. No 34 – 385 Barrio San Pablo.

1.2. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

El Conjunto Residencial Venecia Central cuenta con un presupuesto mensual sugerido de \$5.500.000,00 (CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS).

NOTA 1. El presupuesto asignado a este proceso contractual comprende todos los costos, gastos e impuestos directos e indirectos que se puedan generar para la suscripción, legalización, ejecución y liquidación del contrato. Por lo anterior, el PROPONENTE deberá proyectar el valor de su propuesta incluyendo todos los costos, así como los impuestos a que haya lugar, en que pudiera incurrir durante la suscripción, legalización, ejecución y liquidación del contrato.

1.3. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE

La presente invitación y los contratos que llegaren a suscribirse, se regirán por las normas legales, comerciales y civiles en esa materia.

1.4. RESERVA DE DOCUMENTOS

Los PROPONENTES interesados en participar en este proceso de selección, se comprometen, bajo la gravedad del juramento, a guardar la debida reserva de todos los documentos que se les entreguen.

1.5. INFORMACIÓN SUMINISTRADA A LA COPROPIEDAD

La COPROPIEDAD, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 de la Constitución Política, presume que toda la información que el PROPONENTE allegue a esta invitación es veraz, y corresponde a la realidad. La COPROPIEDAD podrá verificar la información suministrada por el PROPONENTE.


1.6. PARTICIPANTES

Podrán participar en la presente invitación todas las personas jurídicas legalmente constituidas y domiciliadas en Colombia, cuyo objeto social consista, entre otros a la prestación del servicio de Administración en propiedad o similares, que cumplan con los requisitos jurídicos, financieros, técnicos y económicos establecidos en el presente pliego de condiciones, y que no estén incurso en las prohibiciones, inhabilidades e incompatibilidades consagradas en la Constitución Política y la Ley.

NO se considerarán propuestas presentadas bajo las modalidades de consorcios o uniones temporales.

Conjunto Residencial Venecia Central
NIT 901.585.659-1

 Dirección notificaciones:
Carrera 5ª. No. 34-385, barrio San Pablo,
Santa Marta (Magdalena) - Colombia
 (+57) 324 1748125
 admonveneciacentral@gmail.com

	PLIEGO DE CONDICIONES PARA CONTRATAR	CÓDIGO FM-05
		VERSIÓN 01

CAPÍTULO II ETAPAS DEL PROCESO

2. ETAPAS DEL PROCESO

2.1. CRONOGRAMA

El proceso de selección se llevará a cabo en las fechas, sitios y horas exactos que se establecen a continuación:


Tabla 1 Cronograma

ACTIVIDAD	FECHA Y HORA	LUGAR
Publicación y consulta del pliego de condiciones	14/11/2023	https://www.veneciacentral.com/ y diferentes medios de difusión, redes sociales, carteleras y portería.
Observaciones al pliego de condiciones	15/11/2023 hasta las 17:00 horas	Consejoveneciacentral2@gmail.com
Respuestas a las observaciones al pliego de condiciones	17/11/2023 hasta las 17:00 horas	https://www.veneciacentral.com/
Recepción de propuestas y cierre de la invitación	20/11/2023 hasta las 17:00 horas	Recepción del Conjunto Residencial Venecia Central, en la Cra. 5ª No. 34-385; en el correo: Consejoveneciacentral2@gmail.com
Evaluación de las propuestas	Hasta el 23/11/2023 hasta las 17:00 horas	https://www.veneciacentral.com/
Notificación de informe de evaluación y citación a entrevistas con los proponentes preseleccionados	Hasta el 24/11/2023 hasta las 8:00 horas	https://www.veneciacentral.com/
Entrevistas con los proponentes preseleccionados	24/11/2023 Según la citación realizada	Reunión mixta en el Conjunto Residencial Venecia Central, en la Cra. 5ª No. 34-385 y la plataforma digital respectiva.
Visita técnica obligatoria	24/11/2023 Según hora acordada	Reunión mixta en el Conjunto Residencial Venecia Central, en la Cra. 5ª No. 34-385 y la plataforma digital respectiva.
Selección, notificación y contratación de propuesta seleccionada	27/11/2023 Según hora definida	Conjunto Residencial Venecia Central, en la Cra. 5ª No. 34-385 y la plataforma digital respectiva.

NOTA 3. Cuando se presenten razones de conveniencia o necesidad, La COPROPIEDAD podrá prorrogar los plazos establecidos en el cronograma, antes de su vencimiento, para lo cual se

Conjunto Residencial Venecia Central
NIT 901.585.659-1

 Dirección notificaciones:
 Carrera 5ª. No. 34-385, barrio San Pablo,
 Santa Marta (Magdalena) - Colombia
 (+57) 324 1748125
 admonveneciacentral@gmail.com

	PLIEGO DE CONDICIONES PARA CONTRATAR	CÓDIGO FM-05
		VERSIÓN 01

informará a los PROPONENTES a través de los medios de contacto suministrados, acerca de las modificaciones o variaciones necesarias.

NOTA 4. Todas las adendas, avisos y comunicaciones que emita La COPROPIEDAD, en relación con el pliego de condiciones, pasarán a formar parte del mismo.

2.2. RECEPCIÓN DE PROPUESTAS Y CIERRE DE LA INVITACIÓN

Las PROPUESTAS deben ser presentadas en físico o en digital. Sólo se evaluarán las propuestas que hayan sido radicadas en la fecha y hora indicadas en el cronograma. Para el momento del cierre de la invitación, se levantará un acta que contendrá una relación de las propuestas presentadas, el nombre de cada empresa PROPONENTE y los datos de contacto. El acta deberá ser suscrita por los miembros del Consejo de Administración que allí intervengan y por los PROPONENTES presentes que manifiesten su deseo de firmarla. Esta será publicada en la página Web.

2.3. SOLICITUD DE ACLARACIONES A LAS PROPUESTAS

La COPROPIEDAD, a través del Consejo de Administración, podrá solicitar por escrito una vez cerrada la invitación, las aclaraciones y explicaciones que estime pertinentes sobre los puntos dudosos o confusos de las propuestas, sin que esto implique adición o modificación de la propuesta presentada. La solicitud de La COPROPIEDAD y la respuesta del PROPONENTE deberán constar por escrito.

El PROPONENTE deberá dar respuesta dentro del término señalado por La COPROPIEDAD a fin de proseguir con el proceso de evaluación. Los PROPONENTES podrán presentar sus respuestas a las solicitudes de aclaración al correo electrónico: Consejoveneciacentral2@gmail.com.

2.4. NOTIFICACIÓN DE INFORME DE EVALUACIÓN Y ENTREVISTA CON LOS PROPONENTES PRESELECCIONADOS

Los resultados de la evaluación preliminar de las propuestas serán publicados en la página Web de contratación de La COPROPIEDAD, a partir de la fecha indicada en el cronograma y a los proponentes preseleccionados a través del correo electrónico.

2.5. VALIDEZ DE LAS PROPUESTAS

Las propuestas deberán tener una validez mínima de sesenta (60) días, contados a partir de la fecha de cierre de la invitación.


2.6. RETIRO DE LA PROPUESTA

El PROPONENTE podrá solicitar el retiro de su propuesta mediante escrito dirigido al Conjunto Residencial Venecia Central, hasta la fecha y hora previstas para el plazo de entrega de la propuesta.

2.7. NEGATIVA O ABSTENCIÓN INJUSTIFICADA A LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO

Conjunto Residencial Venecia Central
NIT 901.585.659-1

 Dirección notificaciones:
Carrera 5ª. No. 34-385, barrio San Pablo,
Santa Marta (Magdalena) - Colombia
 (+57) 324 1748125
 admonveneciacentral@gmail.com

	PLIEGO DE CONDICIONES PARA CONTRATAR	CÓDIGO FM-05
		VERSIÓN 01

Si el PROPONENTE seleccionado mediante la presente invitación, no suscribe el contrato dentro de los cinco (5) días siguientes a la comunicación de su asignación, la COPROPIEDAD podrá asignar el contrato dentro de los cinco (5) días siguientes, al PROPONENTE calificado en segundo lugar, siempre y cuando su propuesta sea igualmente favorable para La COPROPIEDAD.

2.8. DEVOLUCIÓN DE LAS PROPUESTAS

No habrá devolución de propuestas. Una vez finalizado el proceso de selección, La COPROPIEDAD procederá a archivar los originales y las copias de todas y cada una de las propuestas. Sólo en caso de que la convocatoria sea declarada desierta, se devolverá a los PROPONENTES el original de sus propuestas.


CAPÍTULO III CONDICIONES GENERALES DE LA PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

3. CONDICIONES GENERALES DE PRESENTACIÓN:

- a. El PROPONENTE deberá hacer una lectura juiciosa y detallada de los requisitos establecidos en este pliego de condiciones.
- b. La presentación de la propuesta, por parte del proponente, constituye evidencia de que estudió completamente las especificaciones técnicas, que recibió las aclaraciones necesarias sobre las inquietudes o dudas previamente consultadas y que ha aceptado que el contenido de este pliego de condiciones es completo, compatible y adecuado para identificar el alcance del servicio a prestar y que ha tenido en cuenta todo lo anterior para definir las obligaciones que se adquieren en virtud del contrato que se celebrará.
- c. La propuesta debe incluir un índice de contenido, donde se indique la ubicación de los documentos que la conforman con el número de folio.
- d. La propuesta y sus documentos anexos deben redactarse en idioma castellano y presentarse por escrito, utilizando un medio impreso, debidamente foliada en la parte frontal de cada hoja, en estricto orden consecutivo ascendente.
- e. En caso que la propuesta se presente en físico, deberá entregarse en original y una (1) copia, debidamente foliadas y en sobres sellados, rotulados en su parte exterior. En caso de presentarla de forma digital, deberá presentar una sola copia debidamente foliada y rotulada. El Rótulo contendrá como mínimo la siguiente información del PROPONENTE:

<p>Conjunto Residencial Venecia Central P.H.</p> <p>PLIEGO DE CONDICIONES PARA CONTRATAR LOS SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN EN P.H. Y REPRESENTACIÓN LEGAL</p> <p>Propuesta presentada por: Nombre o razón social Nombre representante legal Dirección N° Teléfono Correo electrónico</p>

Conjunto Residencial Venecia Central
NIT 901.585.659-1

	PLIEGO DE CONDICIONES PARA CONTRATAR	CÓDIGO FM-05
		VERSIÓN 01

- f. El original y la copia de la propuesta, deberán contener la totalidad de los documentos legales exigidos, propuesta técnica, propuesta económica, con todos sus anexos.
- g. No se aceptarán propuestas fuera de la fecha y hora límite establecida en el cronograma.
- h. En caso de discrepancia entre el original y la copia, se tendrá en cuenta la información contenida en el original.
- i. No se aceptarán propuestas cuyos documentos presenten tachaduras o enmendaduras, a menos que tengan la aclaración correspondiente.
- j. En la propuesta deben indicarse los precios expresados en pesos colombianos, sin centavos, incluyendo todos los costos en que pueda incurrir durante la ejecución del contrato.
- k. Serán a cargo del PROPONENTE todos los costos asociados a la preparación y presentación de su propuesta.
- l. En el presente proceso, **NO SE ACEPTA** la presentación de propuestas parciales, alternativas o complementarias.

CAPÍTULO IV DOCUMENTOS A PRESENTAR CON LA PROPUESTA Y OTROS ASPECTOS

4. DOCUMENTOS DE VERIFICACIÓN JURÍDICA

4.1. CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

La PROPUESTA deberá estar acompañada de carta de presentación firmada por el representante legal del PROPONENTE o por el apoderado constituido para el efecto.

4.2. CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL


Los PROPONENTES deberán comprobar su existencia y representación legal mediante certificado expedido por la Cámara de Comercio, donde conste su razón social y representación legal, además de lo siguiente:

- a. Que su objeto social corresponde a la prestación del servicio de Administración de Propiedad Horizontal, Grandes Superficies entre otros.
- b. Que estén contempladas las facultades del representante legal.
- c. Que esté contemplado el nombramiento del revisor fiscal SI APLICA.
- d. La persona jurídica debe haberse constituido legalmente por lo menos seis (6) años antes, contados antes de la fecha de cierre de la presente invitación.
- e. La duración de la sociedad no será inferior al plazo del contrato y tres (3) años más contados a partir de la fecha de cierre de la presente invitación.
- f. Fecha de expedición con una antelación máxima de noventa (90) días, contados a partir de la fecha inicialmente establecida para el cierre del presente proceso. (cuando se prorrogue la fecha de cierre, esta certificación tendrá validez con la primera fecha de cierre).

Solamente en el caso de no ser posible acreditar en el certificado de Cámara de Comercio, a la fecha de cierre del presente proceso, la información requerida en el literal b) del presente numeral, el PROPONENTE deberá presentar el documento idóneo, legalmente permitido, que contenga dicha

Conjunto Residencial Venecia Central
NIT 901.585.659-1

 Dirección notificaciones:
Carrera 5ª. No. 34-385, barrio San Pablo,
Santa Marta (Magdalena) - Colombia
 (+57) 324 1748125
 admonveneciacentral@gmail.com

	PLIEGO DE CONDICIONES PARA CONTRATAR	CÓDIGO FM-05
		VERSIÓN 01

información. Dicho documento podrá ser: escrituras públicas de la sociedad, actas de asambleas de accionistas, estatutos de la sociedad.

4.3. CÉDULA DE CIUDADANÍA O DE EXTRANJERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL

El PROPONENTE deberá presentar la respectiva copia de la cédula de ciudadanía o de extranjería del Representante Legal. En caso de no presentarse este documento, La COPROPIEDAD podrá requerirlo en cualquier momento y por una sola vez, antes de la publicación de la evaluación definitiva, y el PROPONENTE deberá adjuntarlo so pena de incurrir en causal de rechazo.

4.4. AUTORIZACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA Y SUSCRIBIR CONTRATO

Si el representante legal del PROPONENTE requiere autorización de sus órganos de dirección para presentar propuesta, y suscribir el respectivo contrato del objeto de este documento, deberá anexar los documentos que acrediten dicha autorización, debidamente firmados por el presidente o el secretario de la reunión del órgano competente para emitir dicha autorización de acuerdo con los estatutos o reglamentos de la respectiva persona jurídica. En caso de nombrar apoderado, deberán presentar el poder que lo faculte para presentar propuestas y celebrar contratos.

NOTA. Este documento podrá ser subsanado, en cuanto a su contenido. En el caso que aplique la autorización para presentar propuesta, será causal de rechazo la no presentación del mismo, o la falta de las firmas de sus integrantes.

4.5. CERTIFICACIÓN DE PAGO DE APORTES A SEGURIDAD SOCIAL Y PARAFISCALES

Los PROPONENTES deberán presentar el certificado expedido por el revisor fiscal o representante legal, en que conste que se encuentra a paz y salvo por concepto de pago de aportes a la seguridad social y parafiscales, de acuerdo a lo establecido en el artículo 50 de la ley 789 de 2002, modificado por la Ley 828 de 2003.

Dicha certificación deberá expedirse con una antelación inferior a treinta (30) días, a la fecha prevista para el cierre de la presente invitación.

NOTA. Este documento podrá subsanarse en su contenido. La no presentación será causal de rechazo de la propuesta.


4.6. TARJETA PROFESIONAL Y CERTIFICACIÓN DE VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN Y ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS DEL REVISOR FISCAL

El PROPONENTE deberá anexar copia de la tarjeta profesional y de la certificación de vigencia de inscripción y antecedentes disciplinarios vigente, expedida por la Junta Central de Contadores, del Revisor Fiscal (si está obligado a tenerlo) responsable de la suscripción del certificado sobre el pago de los aportes al Sistema General de Seguridad Social y aportes parafiscales.

NOTA. Si el PROPONENTE no allega copia de la tarjeta profesional y el certificado de antecedentes disciplinarios del revisor fiscal que suscribe el certificado sobre el pago de los aportes al Sistema

Conjunto Residencial Venecia Central
NIT 901.585.659-1

 Dirección notificaciones:
Carrera 5ª. No. 34-385, barrio San Pablo,
Santa Marta (Magdalena) - Colombia
 (+57) 324 1748125
 admonveneciacentral@gmail.com

	PLIEGO DE CONDICIONES PARA CONTRATAR	CÓDIGO FM-05
		VERSIÓN 01

General de Seguridad Social y aportes parafiscales, o si el certificado de antecedentes disciplinarios allegado con la PROPUESTA no se encuentra vigente, La COPROPIEDAD podrá solicitarlo(s) en cualquier momento y por una sola vez, antes de la publicación de la evaluación definitiva; si el PROPONENTE no responde a la solicitud dentro del plazo estipulado por La COPROPIEDAD, se configurará causal de rechazo de la PROPUESTA.

4.7. AUTORIZACION PARA CONSULTA EN BASES DE DATOS

Autorización debidamente firmada por el representante legal para consultar en bases de datos públicos y de acceso restringido, inclusive las centrales de riesgo financiero, información necesaria dentro del análisis de la presente propuesta, de conformidad con la Ley estatutaria 1581 de 2012 y al Decreto 1377 de 2013.

4.8. AUTORIZACION PARA EL TRATAMIENTO DE DATOS

Autorización debidamente firmada por el representante legal para el tratamiento de datos personales de la propuesta, de conformidad con lo definido por la Ley 1581 de 2012, el Decreto Reglamentario 1377 de 2013, la Circular Externa 002 de 2015 expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio y las demás normas concordantes.

5. DOCUMENTOS DE VERIFICACIÓN FINANCIERA

5.1. REGISTRO ÚNICO TRIBUTARIO – RUT

El PROPONENTE deberá presentar el respectivo certificado expedido por el ente legal, donde conste si se encuentra en representación de una persona jurídica o natural debidamente registrada, y que su actividad económica corresponde a la del objeto a contratar.

NOTA. Este documento podrá subsanarse en su contenido. En caso de no presentarse con la propuesta, La COPROPIEDAD podrá requerirlo en cualquier momento y por una sola vez, antes de la publicación de la evaluación definitiva, y el PROPONENTE deberá adjuntarlo so pena de incurrir en causal de rechazo.


5.2. INFORMACIÓN FINANCIERA

El PROPONENTE debe presentar los estados financieros básicos (Estado de la situación financiera y Estado de Resultados Integrales) comparativos vigencia 2021-2022, con sus correspondientes notas, debidamente certificados por contador público y dictaminados por revisor fiscal (si aplica).

NOTA 1. Estos documentos podrán ser objeto de solicitud de aclaración por parte de La COPROPIEDAD en su contenido. En el caso de no presentarse con la PROPUESTA, La COPROPIEDAD podrá requerir su presentación en cualquier momento y por una sola vez, antes de la publicación de la evaluación definitiva, y si tal requerimiento no es atendido por el PROPONENTE, se configurará causal de rechazo de la PROPUESTA.

Conjunto Residencial Venecia Central
NIT 901.585.659-1

 Dirección notificaciones:
Carrera 5ª. No. 34-385, barrio San Pablo,
Santa Marta (Magdalena) - Colombia
 (+57) 324 1748125
 admonveneciacentral@gmail.com

	PLIEGO DE CONDICIONES PARA CONTRATAR	CÓDIGO FM-05
		VERSIÓN 01

NOTA 2. El PROPONENTE deberá anexar copia de la tarjeta profesional y de la certificación de vigencia de inscripción y antecedentes disciplinarios vigente, expedida por la Junta Central de Contadores, del Contador Público responsable de la suscripción de los estados financieros solicitados.

6. DOCUMENTOS DE VERIFICACIÓN TÉCNICA

6.1. PARA ACREDITAR EXPERIENCIA

Las empresas interesadas en presentar propuestas deberán cumplir con una experiencia general mínima (objeto social) de cuatro (4) años en la prestación de servicios de Administración de propiedad Horizontal con mínimo 120 unidades habitacionales, acreditada con el Certificado de Existencia y Representación Legal.

Para el caso de la experiencia específica deberán allegar con su propuesta, certificación de contratos suscritos en los últimos cinco (5) años (fecha de terminación) anteriores a la fecha de presentación de las propuestas, o tener una ejecución mínima del 70% para la misma fecha, tener en cuenta las condiciones estipuladas, que al menos contengan cada una lo siguiente:

- a. Nombre o razón social de La EMPRESA o persona contratante;
- b. Objeto del contrato; el cual debe ser relacionado con Administración de propiedad Horizontal;
- c. Valor del contrato en pesos colombianos;
- d. La certificación deberá indicar la fecha de inicio y la fecha de terminación de cada contrato.
- e. Nombre, cargo, teléfono y firma de quién la expide.
- f. En caso que el contratista haya participado en el contrato como consorcio o unión temporal, indicar el porcentaje de participación de cada uno de los miembros del consorcio o unión temporal;
- g. Si el contrato al momento de cierre de la presente invitación se encuentra en ejecución, indicar el porcentaje ejecutado del contrato a la fecha de expedición de la certificación.
- h. El documento debe presentarse con papelería con membrete, debe identificar el objeto del contrato, los puestos de trabajo y/o personal contratado.

La sumatoria de las certificaciones presentadas deberá ser igual o superior al 100% del valor ofertado por el proponente.


Las certificaciones de experiencia exigidas podrán contener certificaciones de dos o más contratos, siempre y cuando se especifique claramente el valor y el objeto de cada uno de ellos en cada certificación, independientemente de si estas vienen en uno, dos o tres documentos.


No se tendrán en cuenta certificaciones de contratos a los que se les haya impuesto sanciones o que tengan calificación del servicio regular o mala.

Sólo serán válidas las certificaciones que se presenten con los requisitos exigidos, no recibirán documentos tales como actas de liquidación, copias de facturación o similares.

Las certificaciones no podrán ser expedidas por el propio OFERENTE, el Consorcio, o la Unión Temporal de la cual formó parte en la ejecución del contrato.

Conjunto Residencial Venecia Central
NIT 901.585.659-1

 Dirección notificaciones:
Carrera 5ª. No. 34-385, barrio San Pablo,
Santa Marta (Magdalena) - Colombia
 (+57) 324 1748125
 admonveneciacentral@gmail.com

	PLIEGO DE CONDICIONES PARA CONTRATAR	CÓDIGO FM-05
		VERSIÓN 01

Los documentos otorgados en el exterior deberán presentarse traducidos al idioma castellano y legalizado en la forma prevista por la normatividad vigente en la materia, de lo contrario, La COPROPIEDAD entenderá que no existe el cumplimiento del requisito.

NOTAS. Serán causales de rechazo de la PROPUESTA o de las CERTIFICACIONES, aplicables a este numeral:

- a. La no presentación de las certificaciones será causal de rechazo de la propuesta.
- b. Que la información solicitada en las literales a), b), c), d) y e) de este numeral no repose en la(s) certificación(es) aportada(s), será causal de rechazo de la respectiva(s) certificación(es).
- c. El contenido de las certificaciones será subsanable en lo relacionado con los literales f) y g). Para lo cual, La COPROPIEDAD podrá requerir al proponente en cualquier momento y por una sola vez, antes de la publicación de la evaluación definitiva, si el PROPONENTE no responde a la solicitud dentro del plazo estipulado por La COPROPIEDAD, se configurará causal de rechazo de la PROPUESTA.

6.2. ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD

La COPROPIEDAD exige que EL PROPONENTE certifique que sus procesos cumplen como mínimo con un sistema de gestión de calidad o certificación de calidad bajo la Norma NTC-ISO 9001, vigente a la fecha de presentación.

Los documentos de respaldo deben ser expedidos formalmente por una entidad reconocida, competente, debidamente certificada y habilitada para tal fin.

6.3. MULTAS O SANCIONES

LA COPROPIEDAD exige que el proponente NO haya incurrido en multas, sanciones y/o incumplimientos, en los tres (3) años anteriores a la fecha de cierre de esta convocatoria. Esta circunstancia deberá acreditarlo por escrito.


6.4. VISITA TÉCNICA OBLIGATORIA

Los PROPONENTES deberán adelantar visita técnica obligatoria a las instalaciones de La COPROPIEDAD, de acuerdo con la fecha, hora y lugar establecidos en el cronograma de la presente invitación (numeral 2.1.). A la visita deberá asistir el Representante Legal de la firma oferente o su delegado, debidamente autorizado por escrito, con el suficiente criterio técnico que le permita evaluar las condiciones del trabajo a desarrollar a través de la presente invitación.

En cualquiera de los dos casos deberá entregar al momento de ingresar a la reunión inicial de la visita técnica, un documento en original o copia que la autorice para la representación de La EMPRESA interesada. Se tomará asistencia como constancia y será el único documento admitido por LA COPROPIEDAD para constatar la asistencia a la visita.

Conjunto Residencial Venecia Central
NIT 901.585.659-1

 Dirección notificaciones:
Carrera 5ª. No. 34-385, barrio San Pablo,
Santa Marta (Magdalena) - Colombia
 (+57) 324 1748125
 admonveneciacentral@gmail.com

	PLIEGO DE CONDICIONES PARA CONTRATAR	CÓDIGO FM-05
		VERSIÓN 01


7. CAUSALES DE RECHAZO DE LA PROPUESTA

La COPROPIEDAD rechazará las propuestas que no cumplan con los requisitos exigidos y entre otros, en los siguientes casos cuando:

- a. Encuentre que el PROPONENTE está incurso en alguna de las inhabilidades e incompatibilidades o prohibiciones previstas en la Constitución o en la Ley.
- b. El valor de la propuesta supere el valor de la disponibilidad presupuestal mensual estipulado para la presente invitación.
- c. Presenten varias propuestas por el mismo PROPONENTE por sí, por interpuestas personas o por personas jurídicas pertenecientes al mismo grupo empresarial (ya sea en consorcio, unión temporal o individualmente).
- d. Descubra falsedad material o ideológica en cualquiera de los documentos de la propuesta o se descubra cualquier intento de fraude o engaño por parte del PROPONENTE a La COPROPIEDAD o los demás PROPONENTES.
- e. El PROPONENTE habiendo sido requerido por La COPROPIEDAD para aportar documentos, información o aclaraciones, conforme a lo establecido en el Pliego de Condiciones, no los allegue dentro del término fijado, o habiéndolos aportado, no estén acorde con las exigencias.
- f. La propuesta presentada no cumpla con los requerimientos mínimos y obligatorios establecidos en el presente documento.
- g. Las certificaciones, anexos, y demás documentos necesarios para la evaluación de las PROPUESTAS presenten enmendaduras y no hayan sido refrendadas por el representante legal.
- h. No coincida la información aportada en las certificaciones, con la información de los documentos soportes solicitados como aclaraciones por parte de La COPROPIEDAD. Se entiende que la información no coincide cuando no exista correspondencia, entre la información obtenida frente a la relacionada por el PROPONENTE en las respectivas certificaciones.
- i. El representante legal de una persona jurídica o los representantes legales que participen en un consorcio o unión temporal ostenten igual condición en otra u otras firmas que también participen en la presente contratación.
- j. La vigencia de la propuesta comprenda un plazo inferior al exigido.
- k. La propuesta se presente en forma extemporánea.
- l. La existencia de reportes sobre multas o sanciones impuestas al PROPONENTE, dentro de los tres (3) años anteriores a la fecha de expedición del RUP, en relación con el objeto contractual de la presente invitación.
- m. Los demás casos expresamente establecidos en el presente pliego de condiciones.

Conjunto Residencial Venecia Central
NIT 901.585.659-1

 Dirección notificaciones:
Carrera 5ª. No. 34-385, barrio San Pablo,
Santa Marta (Magdalena) - Colombia
 (+57) 324 1748125
 admonveneciacentral@gmail.com

	PLIEGO DE CONDICIONES PARA CONTRATAR	CÓDIGO FM-05
		VERSIÓN 01

CAPÍTULO V CONDICIONES DE LA PROPUESTA ECONÓMICA

La presentación de la propuesta económica deberá contemplar todas y cada una de las actividades descritas en el componente técnico del presente Pliego de Condiciones (obligaciones y condiciones técnicas del objeto), con los correspondientes costos que sean necesarios para prestar a La COPROPIEDAD, el servicio integral contratado de manera oportuna, en los lugares y plazos definidos para desarrollar el objeto contractual, incluyendo el costo de los impuestos a que haya lugar.

La propuesta económica deberá presentarse en pesos colombianos, incluyendo valores unitarios y totales para cada requerimiento, en la siguiente forma:

Para LA COPROPIEDAD es indispensable que las propuestas económicas sean precisas, comparables y confiables. Por esta razón se entran a detallar las condiciones específicas de los componentes de costo.

La oferta económica es la resultante de:

- a. El costo del servicio mensual en concordancia con el número de colaboradores descritos en el Numeral 1.3.
- b. Los proponentes deberán presentar la oferta económica con la discriminación de los diferentes componentes del costo y sus totales por mes, estos componentes constituyen el VALOR DE LA PROPUESTA.
- c. La propuesta debe incluir IVA.
- d. En el evento de que el PROPONENTE no discrimine los impuestos y descuentos a que hubiese lugar, La COPROPIEDAD los considerará incluidos en el valor de la oferta.

CAPÍTULO VI FACTORES DE SELECCIÓN Y ESCOGENCIA DE LAS PROPUESTAS


Las propuestas presentadas válidamente en este proceso, serán analizadas por el Consejo de Administración de La COPROPIEDAD para tal efecto, garantizando una selección objetiva que le permita asegurar la escogencia del ofrecimiento más favorable para La COPROPIEDAD y la realización de los fines que se buscan con la contratación.

LA COPROPIEDAD efectuará la verificación de los aspectos jurídicos, técnicos y financieros de las propuestas, cuyo cumplimiento permitirá que se pueda entrar a evaluar la propuesta. Solamente las propuestas calificadas como CUMPLE jurídicamente, financiera y técnicamente, serán tenidas en cuenta para la asignación y ponderación de puntaje.

LA COPROPIEDAD examinará las propuestas para determinar si los proponentes están habilitados de acuerdo con los requisitos de participación exigidos. Una vez LA COPROPIEDAD haya determinado qué propuestas se ajustan a los documentos de la contratación, procederá a la

Conjunto Residencial Venecia Central
NIT 901.585.659-1

 Dirección notificaciones:
Carrera 5ª. No. 34-385, barrio San Pablo,
Santa Marta (Magdalena) - Colombia
 (+57) 324 1748125
 admonveneciacentral@gmail.com

	PLIEGO DE CONDICIONES PARA CONTRATAR	CÓDIGO FM-05
		VERSIÓN 01

evaluación y comparación. Esta actividad, se realizará con base en los aspectos relacionados en la siguiente tabla y suscribirá el contrato con aquella que obtenga el mayor puntaje.

La COPROPIEDAD evaluará las propuestas en los aspectos relacionados en la siguiente tabla:

Tabla 2 Requisitos de cumplimiento

REQUISITOS DE CUMPLIMIENTO	
Verificación de requisitos jurídicos	Cumple – Rechazo
Verificación de requisitos financieros	Cumple – Rechazo
Verificación de requisitos técnicos	Cumple – Rechazo
REQUISITOS DE PUNTUACION	
Propuesta Económica y equipo de trabajo	60 puntos
Experiencia adicional a la mínima requerida	20
Certificación en gestión de calidad, normas ambientales y/o salud ocupacional	20
Total puntos para seleccionar proponente	100 puntos


8. METODOLOGÍA DE VERIFICACIÓN DE REQUISITOS DE SELECCIÓN (HABILITANTES)

Los factores técnicos, jurídicos y financieros se validarán de acuerdo con el cumplimiento de cada uno de los documentos exigidos en el presente pliego de condiciones. Resultado de la valoración de estos documentos, será **CUMPLE** o **RECHAZO** de la propuesta evaluada. En caso de cumplir todos los factores, pasará a la siguiente valoración y asignación de puntajes, conforme los factores antes establecidos en la tabla anterior. A continuación, se detalla la metodología:

Tabla 3 Evaluación de requisitos habilitantes

REQUISITOS	DETALLE
Jurídicos	Este factor se evaluará de acuerdo con el cumplimiento de la presentación de cada uno de los documentos jurídicos exigidos en el numeral 4 del presente Pliego de Condiciones, y la validación de la información allí consignada.
Técnicos	Este factor se evaluará de acuerdo con el cumplimiento de la presentación de cada uno de los documentos exigidos en el numeral 6 presente Pliego de Condiciones, los cuales deben dar cuenta que el PROPONENTE incluyó en su propuesta todo el aspecto técnico para la prestación del servicio y requerido por la COPROPIEDAD.
Financieros	<p>Este factor se evaluará de acuerdo con la presentación de cada uno de los documentos exigidos en el numeral 5 del presente Pliego de Condiciones, y la validación de la información allí consignada, en la cual se evaluará en cada proponente:</p> <p>Análisis de capacidad financiera</p> <p>Este factor analiza la capacidad del PROPONENTE para realizar el objeto a contratar y, se evaluarán los siguientes factores obtenidos de los EEFF aportados:</p> <p>a. Índice de Liquidez > 1.0</p> <p>Fórmula prueba ácida: activo Corriente (sin inventarios) / Pasivo Corriente.</p>

Conjunto Residencial Venecia Central
NIT 901.585.659-1

	PLIEGO DE CONDICIONES PARA CONTRATAR	CÓDIGO FM-05
		VERSIÓN 01

REQUISITOS	DETALLE
	<p>b. Índice de Endeudamiento \leq 60%</p> <p>Fórmula: Pasivo Total – Reservas Técnicas / Activo Total</p> <p>c. Liquidez (\geq 50%)</p> <p>Fórmula: Activo Corriente – Pasivo Corriente</p> <p>El PROPONENTE deberá cumplir con los tres (3) indicadores para que su propuesta cumpla financieramente.</p> <p>Las propuestas que reporten unos indicadores por debajo de los mínimos exigidos no surtirán el trámite de la evaluación económica.</p>

9. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN Y ESCOGENCIA DE LA PROPUESTA (PUNTUACIÓN)


En esta fase del proceso, serán considerados los proponentes que hayan cumplido con los requisitos habilitantes. La valoración se realizará teniendo en cuenta los siguiente:

Tabla 4 Asignación de puntajes

FACTOR EVALUADO	REQUISITO	PUNTUACIÓN
Propuesta económica	<p>Este factor analiza el costo – beneficio que representa la propuesta para la contratación de los servicios del proponente para La COPROPIEDAD. Se asignará el puntaje así:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se asignará un puntaje de 40 puntos a aquella propuesta que tenga el menor costo y a los demás proponentes se les asignará un puntaje proporcional. - Se asignará un puntaje de 25 puntos al modelo operativo cada proponente presente en la propuesta, en la que se tendrá en cuenta: <ul style="list-style-type: none"> o Experiencia del administrador delegado entre 2 a 4 años (se otorgarán 5 puntos); o Nivel de formación del administrador delegado [profesional (8 puntos), técnico laboral (5 puntos)]; o Personal auxiliar o asistente administrativo aportado (8 puntos); o Otros valores agregados (4). 	Máximo 65 puntos
Experiencia adicional a la mínima requerida	<p>Se asignará un puntaje a aquella propuesta que acredite en sus certificaciones experiencia mayor a la solicitada, siendo el máximo de 20 puntos, si certifica de 10 años en adelante. En caso de acreditar experiencia menor a ese tiempo, se le</p>	Máximo 20 puntos

Conjunto Residencial Venecia Central
NIT 901.585.659-1

 Dirección notificaciones:
Carrera 5ª. No. 34-385, barrio San Pablo,
Santa Marta (Magdalena) - Colombia
 (+57) 324 1748125
 admonveneciacentral@gmail.com

	PLIEGO DE CONDICIONES PARA CONTRATAR	CÓDIGO FM-05
		VERSIÓN 01

FACTOR EVALUADO	REQUISITO	PUNTUACIÓN
	asignará un puntaje proporcional al tiempo debidamente certificado, entre 5 y 10 años. LA COPROPIEDAD se reserva el derecho de verificar la exactitud y veracidad de la información contenida en los certificados y formatos. En caso de encontrar alguna incongruencia entre éstos y la realidad, se eliminará la propuesta.	
Certificación en normas de gestión ambiental y/o salud ocupacional ocho	Para quienes alleguen certificaciones adicionales a las requeridas en el numeral de ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD; se otorgará un máximo de 15 puntos, los cuales se asignarán si presenta certificación de: <ul style="list-style-type: none"> ● Gestión en Salud Ocupacional (10 puntos); ● y/o Ambientales y otras adicionales (5 puntos); Estas certificaciones deberán ser expedidas por una entidad reconocida, competente, debidamente certificada y habilitada para tal fin.	Máximo 15 puntos

9.1. CALIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS

LA COPROPIEDAD tendrá en cuenta la integridad, coherencia, grado de detalle y profundidad de cada una de las propuestas presentadas, dejando en claro que ellas serán calificadas después de hacer una evaluación comparativa. La calificación final de cada una de las propuestas se establecerá sumando los factores detallados con anterioridad.

9.2. COMPARACIÓN DE LAS PROPUESTAS

Después de determinar la calificación de las propuestas no eliminadas, se procederá a su análisis global, teniendo en cuenta las demás exigencias y requisitos establecidos en esta invitación a cotizar.

9.3. CRITERIOS DE DESEMPATE


En caso de presentarse un empate en la calificación de dos o más oferentes, La COPROPIEDAD seleccionará al OFERENTE que cumpla con los siguientes criterios y de acuerdo al siguiente orden:

LA COPROPIEDAD adjudicará este contrato a la oferta con mayor experiencia específica certificada en propiedad horizontal y que haya cumplido con todos los aspectos técnicos y legales considerados en la Invitación.

De continuar el empate, LA COPROPIEDAD adjudicará este contrato a la oferta más económica y que haya cumplido con todos los aspectos técnicos y legales considerados en la Invitación.

Conjunto Residencial Venecia Central
 NIT 901.585.659-1

 Dirección notificaciones:
 Carrera 5ª. No. 34-385, barrio San Pablo,
 Santa Marta (Magdalena) - Colombia
 (+57) 324 1748125
 admonveneciacentral@gmail.com

	PLIEGO DE CONDICIONES PARA CONTRATAR	CÓDIGO FM-05
		VERSIÓN 01

9.4. DECLARATORIA DE DESIERTO

Dentro del mismo término previsto para la recomendación, y únicamente por motivos o causas que impidan la escogencia objetiva del contratista, LA COPROPIEDAD podrá declarar desierta la presente Invitación, a través de comunicación emitida por el Consejo de Administración y en la que se señalarán en forma expresa las razones que hayan conducido a esa decisión. Habrá lugar a la declaratoria de desierto en cualquiera de los siguientes casos, cuando:

- No se haya presentado propuesta alguna, caso en el cual la declaratoria de desierto se hará al día hábil inmediatamente siguiente al vencimiento del término para la presentación de las propuestas.
- Ninguna de las propuestas presentadas se encuentre ajustada a los PLIEGOS DE CONDICIONES.
- Se haya violado la reserva de las propuestas de manera ostensible antes de la apertura de las mismas.

CAPÍTULO VII PROCESO DE ADJUDICACIÓN Y LEGALIZACIÓN DEL CONTRATO

10. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

La COPROPIEDAD, adjudicará el proceso a la propuesta que, cumpliendo con todos y cada uno de los requisitos y procedimientos señalados e indicados en los pliegos de condiciones, bajo criterios objetivos de selección consignados en el mismo, resulte ser la más favorable para LA COPROPIEDAD para los fines que con la contratación ella persigue y cuando haya alcanzado un **mínimo de 65 puntos**, del total establecido.

Al proponente favorecido se le comunicará la adjudicación del contrato por parte del Consejo de Administración.

11. LEGALIZACIÓN DEL CONTRATO



11.1. PERFECCIONAMIENTO Y LEGALIZACIÓN


El contrato se perfecciona con la suscripción de las partes. Para la legalización y ejecución se requiere la constitución y aprobación de las garantías fijadas en el contrato.

11.2. EJECUCIÓN

Una vez perfeccionado el contrato por las partes, LA EMPRESA favorecida, deberá cumplir con los demás requisitos de legalización exigidos en el contrato, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su entrega.

Conjunto Residencial Venecia Central
NIT 901.585.659-1

 Dirección notificaciones:
Carrera 5ª. No. 34-385, barrio San Pablo,
Santa Marta (Magdalena) - Colombia
 (+57) 324 1748125
 admonveneciacentral@gmail.com

	PLIEGO DE CONDICIONES PARA CONTRATAR	CÓDIGO FM-05
		VERSIÓN 01

En caso de que el proponente favorecido no firme el contrato, no cumpla con los requisitos para su ejecución o no de inicio al contrato dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la notificación de la adjudicación, sin perjuicio de las demás acciones legales pertinentes a que haya lugar, y podrá adjudicarlo a los proponentes en orden descendente hasta el tercer lugar, siempre y cuando su propuesta sea favorable a La COPROPIEDAD, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes.

Una vez suscrito, deberá iniciar proceso de empalme con la administración saliente, de conformidad con lo consignado en el presente documento.

11.3. GARANTÍA ÚNICA

EL CONTRATISTA constituirá a favor de LA COPROPIEDAD una garantía única, que deberá amparar las obligaciones contractuales, la cual deberá ser otorgada por un banco o compañía de seguros, legalmente autorizados para funcionar en Colombia, cuya matriz se encuentre inscrita en la Superintendencia Bancaria.

La garantía se constituirá en la misma moneda del contrato, y deberá cubrir los riesgos que se indican más adelante. El pago de la prima respectiva correrá por cuenta de LA EMPRESA, así como la de las ampliaciones a que haya lugar.

La garantía deberá establecer a cargo de LA EMPRESA, la reposición automática de los montos y vigencias en caso de que durante su vigencia sea necesaria hacerla efectiva total o parcialmente; la garantía deberá acompañarse del correspondiente recibo de pago o el sello de cancelado o cualquier forma que así lo acredite y estar firmada por el Representante Legal de la EMPRESA, en calidad de tomador (en caso de que el formato de la póliza no tenga un espacio para tal efecto, se deberá firmar al final de la página). Los riesgos que la garantía deberá cubrir son:




11.3.1. Para el seguro de cumplimiento.


- a. Amparo de cumplimiento de las obligaciones adquiridas: en cuantía mínima equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato y con vigencia igual al plazo del mismo y seis (6) meses más.
- b. Amparo de calidad del servicio: en cuantía mínima equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato y con vigencia igual al plazo de la misma y seis (6) meses más.
- c. Amparo de pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales: por
- d. cuantía mínima equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total del contrato y con vigencia igual al plazo de la misma y seis (6) meses más.

11.3.2. Seguro de responsabilidad civil extracontractual.

La COPROPIEDAD exigirá a LA EMPRESA que, por su naturaleza y ejecución, además del seguro de cumplimiento, un seguro de responsabilidad civil extracontractual, por daños que se puedan producir a terceros en el desarrollo de la orden contractual o contrato.

Conjunto Residencial Venecia Central
NIT 901.585.659-1

 Dirección notificaciones:
Carrera 5ª. No. 34-385, barrio San Pablo,
Santa Marta (Magdalena) - Colombia
 (+57) 324 1748125
 admonveneciacentral@gmail.com

	PLIEGO DE CONDICIONES PARA CONTRATAR	CÓDIGO FM-05
		VERSIÓN 01

La vigencia de esta garantía y de sus amparos de Predios, labores y operaciones, Responsabilidad civil patronal, contratistas y subcontratistas y vehículos propios y no propios deberá ser igual al plazo de ejecución del contrato.

El valor de cada uno de los amparos de Predios, labores y operaciones, Responsabilidad civil patronal, contratistas y subcontratistas y vehículos propios y no propios, será de mínimo de:

Cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales vigentes y un deducible máximo del 10% del siniestro, mínimo 2 SMMLV, para contratos cuyo valor sea hasta mil quinientos (1.500) salarios mínimos legales mensuales vigentes e inferior o igual a Cuatro mil (4.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

El CONTRATISTA deberá ampliar la cuantía y el término de la vigencia de las garantías, cuando el valor de las mismas se afecte por razón de siniestros, o por modificaciones, adición o prórroga del contrato.

Los PROPONENTES deben aceptar por escrito, las condiciones y obligaciones del presente pliego de condiciones definitivo, y en caso de ser seleccionados, se obligan a suscribir la minuta del contrato.

En constancia de lo anterior firman:



CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Conjunto Residencial Propiedad Horizontal

Conjunto Residencial Venecia Central
NIT 901.585.659-1

 Dirección notificaciones:
Carrera 5ª. No. 34-385, barrio San Pablo,
Santa Marta (Magdalena) - Colombia
 (+57) 324 1748125
 admonveneciacentral@gmail.com