



## **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA COLINA II**

### **Términos de Referencia de la Solicitud de Ofertas TCII-03-09-2023**

**Para Contratar:**

**SERVICIOS DE MANEJO Y ADMINISTRACIÓN DEL CLUB  
HOUSE**

**Septiembre de 2023  
Calle 152 No. 58 - 50, Bogotá  
(Aprobados Consejo 2023)**

## TABLA DE CONTENIDO

<b>1.</b>	<b>INFORMACIÓN GENERAL .....</b>	<b>04</b>
1.1.	LOCALIZACIÓN DEL CONJUNTO TORRES DE LA COLINA II .....	05
1.2.	ESQUEMA DE CONTRATACIÓN .....	05
<b>2.</b>	<b>REQUISITOS PARA PARTICIPAR .....</b>	<b>05</b>
2.1.	DOCUMENTOS DE LA INVITACIÓN .....	05
2.2.	COSTOS DE PREPARACIÓN DE LA OFERTA .....	05
2.3.	CALENDARIO DEL PROCESO DE SELECCIÓN .....	06
2.4.	VISITA AL CONJUNTO Y REUNIÓN CONJUNTA .....	07
2.5.	MODIFICACIONES DE ESTAS BASES DE CONTRATACIÓN .....	07
2.6.	VIGENCIA DE LA PROPUESTA .....	07
<b>3.</b>	<b>EVALUACIÓN Y ADJUDICACIÓN .....</b>	<b>07</b>
3.1	EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS .....	07
3.2	ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO .....	08
<b>4.</b>	<b>ASPECTOS LEGALES .....</b>	<b>09</b>
4.1	CONOCIMIENTO DE LAS LEYES COLOMBIANAS .....	09
4.2	RÉGIMEN LEGAL APLICABLE .....	09
<b>5.</b>	<b>REQUISITOS PARA PARTICIPAR EN LA INVITACIÓN .....</b>	<b>09</b>
5.1	SERIEDAD DE LA PROPUESTA .....	09
5.2	CAPACIDAD PARA CONTRATAR .....	10
5.3	PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA .....	10
5.3.1	ORDEN Y Contenido de la Propuesta .....	10
5.3.2	Identificación de la Propuesta .....	11
<b>6.</b>	<b>ASPECTOS DEL CONTRATO .....</b>	<b>11</b>
6.1	FIRMA Y LEGALIZACIÓN DEL CONTRATO .....	11
6.2	Duración del Contrato .....	12
6.3	Garantías y seguros PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO .....	12
6.3.1	Una Garantía de Cumplimiento que cubra los siguientes amparos ....	12
6.3.2	SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL .....	13
6.4	Cesión y SUBCONTRATOS .....	13

**SOLICITUD DE OFERTAS  
PARA EL MANEJO Y ADMINISTRACIÓN DEL CLUB HOUSE**



6.5	Interventoría y Administración del Contrato .....	13
<b>7.</b>	<b>Otras condiciones requeridas PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO .....</b>	<b>13</b>
7.1	CONTRATACIÓN DE PERSONAL .....	13
7.2	EQUIPOS Y HERRAMIENTAS .....	15
7.3	SEGURIDAD INDUSTRIAL Y SALUD OCUPACIONAL .....	15
7.4	CANTIDADES DE SERVICIOS .....	15
7.5	servicios ADICIONALES .....	15
7.6	SERVICIOS MAL EJECUTADOS .....	16
7.7	DAÑOS Y PERJUICIOS .....	16
7.8	AJUSTES AL VALOR DEL CONTRATO .....	16
7.9	CAMBIOS EN LA TARIFA MENSUAL EN CASO QUE ALGUNO DE LOS SERVICIOS ESTÉ FUERA DE LO CONTRATADO.....	16
<b>8.</b>	<b>GESTIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO .....</b>	<b>17</b>
8.1	APREMIOS .....	17
8.2	Penal Pecuniaria .....	17
8.3	Terminación Anticipada del contrato .....	18
<b>9.</b>	<b>DISPOSICIONES COMUNES A LOS PAGOS .....</b>	<b>19</b>
9.1	Actas de Pagos Parciales .....	19
<b>10</b>	<b>IMPUESTOS .....</b>	<b>20</b>
<b>11</b>	<b>ANEXOS .....</b>	<b>21</b>

## 81. INFORMACIÓN GENERAL

El Conjunto Residencial **TORRES DE LA COLINA II**, está interesado en recibir ofertas para la contratación de los Servicios de Manejo y Administración del Club House para el CONJUNTO RESIDENCIAL, cuyas bases de contratación se presentan a continuación y el objeto y alcance se indican detalladamente en las especificaciones anexas, documentos que forman parte integral de esta Invitación. La información que TORRES DE LA COLINA II requiere en esta Invitación, es la mínima que se necesita para adjudicar, por lo tanto dicha información debe ser diligenciada totalmente.

Los Proponentes deben contemplar dentro del alcance de la presente Invitación, los costos correspondientes ocasionados por la prestación de los servicios requeridos.

En estas bases de Contratación se describen las condiciones Jurídicas, Técnicas, Económicas, financieras y contractuales que el Proponente debe tener en cuenta para elaborar y presentar la propuesta de que trata esta invitación. En el **Anexo 1 ESPECIFICACIONES DEL SERVICIO DE MANEJO Y ADMINISTRACIÓN DEL CLUB HOUSE, PARA EL CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA COLINA II**, se presentan los detalles de la Especificación del Servicio.

La oferta podrá hacerse únicamente por la totalidad de los servicios. La suscripción del contrato a que dé lugar el presente proceso de selección, está condicionado al monto aprobado en el presupuesto por parte de la Asamblea General de Copropietarios.

Si hubiere omisiones o contradicciones, o se tuvieren dudas sobre la interpretación, significado o alcance de cualquier parte de las Condiciones Generales contenidas en estos documentos, el PROPONENTE deberá solicitar, por escrito al correo [tdelacolinados@gmail.com](mailto:tdelacolinados@gmail.com), la aclaración pertinente a la Administración de TORRES DE LA COLINA II, y si hubiese lugar a una aclaración se procederá mediante un acta que será comunicada a todos los proponentes.

La presentación de la propuesta por parte del PROPONENTE constituye evidencia de que estudió completamente las especificaciones, formularios y demás documentos de la Invitación; que recibió las aclaraciones necesarias por parte de TORRES DE LA COLINA II sobre inquietudes o dudas previamente consultadas y que estos términos de referencia son completos, compatibles y adecuados para identificar los servicios objeto de la contratación; que está enterado a satisfacción en cuanto al alcance del objeto y que ha tenido en cuenta todo lo anterior para fijar los valores de la propuesta, necesarios para la debida ejecución del Contrato que llegare a firmarse.

Todas las deducciones, errores y omisiones que con base en sus propias interpretaciones, conclusiones o análisis obtenga el PROPONENTE respecto de los

términos de la Invitación, son por su exclusiva cuenta. Por lo tanto, TORRES DE LA COLINA II no asume responsabilidad alguna por tales deducciones.

Dentro del más estricto respeto por el tratamiento igualitario a los PROPONENTES, TORRES DE LA COLINA II podrá solicitar a todos o a cualquiera de ellos las aclaraciones o informaciones que estime pertinentes, a fin de despejar cualquier punto dudoso, oscuro o equívoco de las ofertas.

Los servicios ofrecidos, deberán tener en cuenta las disposiciones legales que regulen la materia, especificaciones técnicas, normas y estándares que forman parte de estos documentos.

Para la ejecución del objeto contractual anotado el PROPONENTE que resulte favorecido con la adjudicación, proponente adjudicatario (que en adelante se denominará el proponente adjudicatario o CONTRATISTA) utilizará el personal, equipos y demás servicios que requiera en cantidad y oportunidad, con sujeción a las condiciones expuestas en este documento y sus anexos.

### **1.1. LOCALIZACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA COLINA II**

Calle 152 No. 58 - 50, Barrio El Plan Colina Campestre. Bogotá.

### **1.2. ESQUEMA DE CONTRATACIÓN**

El Contrato que será celebrado con el Proponente cuya Oferta sea aceptada para la realización de los trabajos (el **Proponente Adjudicatario**), es de la modalidad denominada "Prestación de Servicios", y el sistema de precios "Suma Global fija" para el alcance básico, si se requieren servicios adicionales, para determinar su precio se tomará como referencia los precios o tarifas unitarias que deben cotizarse, afectadas por un Factor Multiplicador, el cual cubrirá los todos los costos asociados e imprevistos y los honorarios o utilidades del contratista.

El valor ofrecido deberá estar desagregado en Costo Directo y el Factor multiplicado que contiene los Costos de Administración, Estimado de Imprevistos y Honorarios o Utilidad., etc.

## **82. REQUISITOS PARA PARTICIPAR**

### **2.1 DOCUMENTOS DE LA INVITACIÓN**

Los documentos de la presente Invitación son los siguientes: Estas Bases de Contratación y sus anexos- Especificaciones del Servicio y Minuta del Contrato.

### **2.2 COSTOS DE PREPARACIÓN DE LA OFERTA**

**SOLICITUD DE OFERTAS  
PARA EL MANEJO Y ADMINISTRACIÓN DEL CLUB HOUSE**



Los costos para la preparación de la oferta, incluidos los desplazamientos para conocer el CONJUNTO RESIDENCIAL, lugar en los cuales se llevará a cabo la prestación de los servicios y para asistir a la Reunión Conjunta, serán por cuenta exclusiva del PROPONENTE y a riesgo de éste, razón por la cual TORRES DE LA COLINA II no reconocerá suma alguna, ni efectuará reembolso de ninguna naturaleza por tal concepto.

### **2.3 CALENDARIO DEL PROCESO DE SELECCIÓN**

TORRES DE LA COLINA II ha preparado el siguiente calendario para este proceso licitatorio:

<b>EVENTO</b>	<b>FECHA Y HORA</b>
Apertura del proceso	<b>27 de SEPTIEMBRE del 2023</b> <i>Publicación en la página web del conjunto:</i> <a href="http://www.torresdelacolina2.com/documentos">http://www.torresdelacolina2.com/documentos</a> , <i>redes sociales y carteleras</i> <i>Linkedin:</i>
Visita al Conjunto y Reunión Conjunta	<b>04 de Octubre del 2023 de 9:00 a.m. a 12:00 p.m.</b>
Entrega de Propuestas (*)	<b>09 de Octubre del 2023 hasta las 4:00 p.m.</b>
Evaluación de Propuestas	<b>11 de Octubre del 2023</b>
Sustentación de las propuestas preseleccionadas.	<b>13 de Octubre del 2023 (Se enviará citación por correo electrónico)</b>
Comunicación de Adjudicación (1)	<b>16 de Octubre del 2023</b>
Empalme e Iniciación de los Servicios (1)	Empalme 30 y 31 de octubre de 2023; Inicio de contratación <b>01 de Noviembre de 2023.</b>

**Si algún proponente tuviere dudas o requiere aclaraciones de la minuta del contrato o de partes de los Pliegos de Condiciones deberá formularlas por escrito al Conjunto Residencial Torres de la Colina II al e-mail: [tdelacolinados@gmail.com](mailto:tdelacolinados@gmail.com) hasta el 09 de Octubre a las 4:00 pm. El Conjunto Residencial Torres de la Colina II no considerará consultas que los proponentes hagan con posterioridad a este plazo.**

(\*) Las propuestas deberán ser entregadas antes de las 16:00 horas (4:00 p.m.) en la Oficina de Administración del Conjunto Residencial y en sobre debidamente sellado.

Por lo tanto, la persona que traiga el sobre de la oferta deberá anunciarse en la portería principal para que le faciliten el acceso.

(1) Estas fechas podrían ser modificadas de forma unilateral por el Conjunto, dichos cambios se comunicarán en la página web del conjunto.

## **2.4 VISITA AL CONJUNTO Y REUNIÓN CONJUNTA**

Para efectos de ilustrar a las firmas interesadas en el proceso de selección, acerca del alcance real de los servicios, TORRES DE LA COLINA II ha programado una reunión informativa EL DÍA 04 DE OCTUBRE DE 2023 en sus instalaciones, ubicadas en la calle 152 No. 58 - 50, en el salón social, a partir de las 9:00 a.m. y hasta las 12:00 p.m. La asistencia a esta reunión es de carácter obligatorio y en ella las firmas interesadas podrán revisar las áreas sociales e igualmente se aclararán las inquietudes que puedan presentarse.

A esta reunión podrán asistir como máximo dos (2) representantes por cada Proponente, cuyos nombres y número de cédula deberán confirmarse antes de las 12:00 m. (medio día) del día anterior al de la visita, a las direcciones de correo electrónico que se mencionan más adelante, indicando en el asunto: **visita de (Nombre de la empresa)\_\_\_\_\_**, para propuesta de administración de las zonas húmedas.

La no asistencia a esta reunión será causal de descalificación inmediata de la oferta.

Para todos los efectos del presente proceso de selección y posterior contratación, se entiende que la presentación de la propuesta hace implícito el conocimiento y aceptación de todas las condiciones bajo las cuales se prestarán los servicios.

## **2.5 MODIFICACIONES DE ESTAS BASES DE CONTRATACIÓN**

TORRES DE LA COLINA II podrá modificar cualquiera de los términos y condiciones contenidos en estos Pliegos de Condiciones, o en los anexos y formatos que forman parte del mismo, mediante un Adendo, el cual se notificará a más tardar veinticuatro (24) horas antes de la fecha límite de entrega de propuestas.

## **2.6 VIGENCIA DE LA PROPUESTA**

El término de validez de la propuesta será mínimo de noventa (90) días calendario, contados a partir de la fecha de cierre de la Invitación. Si TORRES DE LA COLINA II decide prorrogar dicho término, dará aviso por escrito a los invitados.

## **83. EVALUACIÓN Y ADJUDICACIÓN**

### **3.1 EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS**

**SOLICITUD DE OFERTAS  
PARA EL MANEJO Y ADMINISTRACIÓN DEL CLUB HOUSE**



En el proceso de evaluación, TORRES DE LA COLINA II tendrá en cuenta el cumplimiento de requisitos legales, organización y experiencia del invitado, personal ofrecido, contratos en ejecución, estrategia y metodología para la ejecución del servicio, experiencia y cumplimiento de contratos anteriores, referencias, capacidad técnica, concordancia con los términos y condiciones de estas bases de contratación.

Las propuestas serán evaluadas de acuerdo al siguiente orden: **1).** - Propuesta Técnica, teniendo en cuenta el cumplimiento de los requisitos generales o básicos y demás documentos solicitados en estos términos; y, **2).**- Propuesta económica: (Valor de la propuesta), que todos los valores estén debidamente discriminados y justificados.

Las propuestas que no fueren presentadas de conformidad con los términos, condiciones y requisitos contenidos en este pliego o que presenten objeciones o excepciones al mismo, se considerarán como una oferta condicionada o una nueva propuesta, en los términos del Artículo 855 del Código de Comercio, por lo cual podrán ser descalificadas por TORRES DE LA COLINA II.

- TORRES DE LA COLINA II tendrá el derecho de solicitar aclaraciones a las propuestas; El Proponente deberá presentar su respuesta dentro del término establecido por TORRES DE LA COLINA II a través del correo electrónico de la administración, limitándose a responder únicamente a las aclaraciones solicitadas y no podrá modificar términos o precios cuya aclaración no fue solicitada, so pena de ser descalificada toda su propuesta. Con el fin de minimizar estas aclaraciones, solicitamos indicar en el anexo 3 los servicios que está en capacidad de prestar y los que no podrá prestar.

TORRES DE LA COLINA II podrá declarar desierta la Invitación por justa causa, por cambio en el alcance del servicio o si las propuestas no fueren presentadas de conformidad con los términos, condiciones y requisitos contenidos en este pliego y sus Adendas, lo cual será comunicado a todos los licitantes por escrito.

Los errores aritméticos o cantidades incorrectas, serán ajustados en el proceso de evaluación y el resultado final será el que resulte de revisión total de las respectivas propuestas.

Los servicios objeto de este proceso de selección, podrán ser adjudicados total o parcialmente. TORRES DE LA COLINA II comunicará por escrito al Proponente favorecido la aceptación de su propuesta y también comunicará por escrito su decisión a los demás proponentes. En caso de que el Proponente favorecido decline la adjudicación, o no firme el Contrato dentro del plazo establecido por TORRES DE LA COLINA II, este podrá adjudicar el contrato al segundo Proponente mejor calificado, previa negociación, o a declarar desierto el proceso de selección, si las demás propuestas hubieren sido descalificadas.

La selección del contratista será objetiva y se respetarán los principios de transparencia, economía, igualdad y responsabilidad.

### **3.2 ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO**

La adjudicación de la oferta se hará a la propuesta que se considere más conveniente para el Conjunto Residencial Torres de la Colina II, pudiendo este durante el término de vigencia de las ofertas recibidas no adjudicarla, declarar desierto el proceso, invitar nuevos contratistas o ejecutarla directamente, sin que para ello tenga que dar explicación ni efectuar reconocimiento alguno a los contratistas y sin que ello se constituya en la formulación de una oferta comercial.

Recibida la totalidad de las ofertas, el Conjunto Residencial Torres de la Colina II realizará una preselección de las ofertas más convenientes las cuales serán citadas el día 06 de noviembre para sustentación de su oferta.

La adjudicación será comunicada por escrito por parte del Conjunto Residencial Torres de la Colina II.

La o las empresas seleccionadas no podrán ceder o sustituir los contratos suscritos con TORRES DE LA COLINA II sin previa justificación y autorización escrita de la administración y el Consejo de Administración.

## **84. ASPECTOS LEGALES**

### **4.1 CONOCIMIENTO DE LAS LEYES COLOMBIANAS**

Con la presentación de la propuesta, los Proponentes manifiestan que conocen las leyes colombianas y todos los requisitos, licencias y permisos necesarios para asegurar que los servicios se ajusten a todos los requerimientos legales, y que se obligan a dar estricto cumplimiento a las disposiciones que le son aplicables en la prestación de sus servicios.

### **4.2 RÉGIMEN LEGAL APLICABLE**

El contrato que se suscriba, así como la relación entre el CONJUNTO RESIDENCIAL **TORRES DE LA COLINA II** y el CONTRATISTA, será regulada por las disposiciones del código civil y código de comercio, en lo pertinente. Bajo ninguna circunstancia existirá relación de carácter laboral entre el personal asignado por el contratista y el Conjunto Residencial **TORRES DE LA COLINA II**.

## **85. REQUISITOS PARA PARTICIPAR EN LA INVITACIÓN**

### **5.1 SERIEDAD DE LA PROPUESTA**

Adjuntar la póliza de seriedad de la Oferta por el 20 % del valor total de la misma y una vigencia de 30 días, contados a partir de la fecha de cierre de la invitación; a nombre del CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA COLINA II NIT. No. 900.180.530-4, se deberá incluir el recibo de pago de la prima correspondiente.

## **5.2 CAPACIDAD PARA CONTRATAR**

Los Proponentes deberán adjuntar certificado de existencia y representación legal, con una vigencia de expedición no superior a un mes con respecto a la fecha de la presentación de la oferta.

Igualmente deben acreditar que la duración de la sociedad representada no será inferior a la del plazo de ejecución del contrato y un año más.

En el evento en que el Representante Legal no tenga facultad para presentar la propuesta y suscribir algún documento contractual por exceder las atribuciones señaladas en el respectivo mandato, deberá acompañar copia del documento o Acta en que conste la correspondiente autorización de la Junta Directiva o Asamblea de Socios.

## **5.3 PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA**

La oferta deberá presentarse por escrito, en original debidamente foliado y una copia magnética en archivos pdf de la misma información (en un CD/USB o enviada al correo electrónico mencionado en este documento). De acuerdo con lo indicado en el numeral de Orden y Contenido de la Oferta, en cada sobre (oferta técnica y oferta económica) deberá adjuntar la copia magnética correspondiente. En lo que se refiere a la oferta económica, el archivo en Excel debe estar abierto, es decir editable, para facilitar los análisis matemáticos y una copia en pdf para tener como referencia.

El volumen correspondiente a la copia deberá contener los mismos documentos e informaciones aportadas para los originales, en caso de existir diferencias prevalecerá el contenido del documento original impreso.

### **5.3.1 ORDEN Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA**

DOCUMENTO	REQUISITO	
	Obligatorio	Opcional
<b>SOBRE Nro. 1 – Parte A: Información General</b>		
Índice	X	
Carta de Presentación de la Propuesta (Forma 1).	X	
Certificado de existencia y representación Legal.	X	
Estados Financieros último corte 2022	X	
Copia del RUT.	X	

**SOLICITUD DE OFERTAS  
PARA EL MANEJO Y ADMINISTRACIÓN DEL CLUB HOUSE**



Presentación de la empresa. (Incluir organigrama y conformación del equipo directivo de la empresa).	X	
Experiencia de la empresa y de los funcionarios ofrecidos	X	
Alcance del servicio ofrecido vrs el requerido	X	
Valores agregados		X
<b>SOBRE Nro. 2. Oferta Económica</b>		
Propuesta Económica. (Anexo 3).	X	
Póliza de seriedad	X	
Soporte de los costos referidos a la propuesta económica	X	

Será causal de rechazo de la propuesta la no presentación de documentos que estén señalados como OBLIGATORIOS.

### 5.3.2 IDENTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

<p><b>CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA COLINA II</b> <b>INVITACIÓN TCII-03-09-2023</b> <b>SERVICIO DE MANEJO Y ADMINISTRACIÓN DEL CLUB HOUSE</b> <b>(NOMBRE DEL PROPONENTE)</b> <b><u>PROPUESTA TÉCNICA</u></b> <b><u>(ORIGINAL/1ª.COPIA / 2ª COPIA )</u></b> <b><u>Fecha dd/mm/aaa</u></b></p>
<p><b>CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA COLINA II</b> <b>INVITACIÓN TCII-03-09-2023</b> <b>SERVICIO DE MANEJO Y ADMINISTRACIÓN DEL CLUB HOUSE</b> <b>(NOMBRE DEL PROPONENTE)</b> <b><u>PROPUESTA ECONÓMICA</u></b> <b><u>(ORIGINAL/1ª.COPIA / 2ª COPIA )</u></b> <b><u>Fecha dd/mm/aaa</u></b></p>

## 86. ASPECTOS DEL CONTRATO

### 6.1 FIRMA Y LEGALIZACIÓN DEL CONTRATO

Una vez adjudicado el contrato se comunicará por escrito al proponente favorecido, quien dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la fecha de recibo del mismo deberá constituir y entregar las pólizas exigidas en este pliego de condiciones.

La minuta del Contrato que se suscribirá con el proponente adjudicatario se presenta en el **Anexo 2**. Como parte de la oferta, si el invitado considera proponer ajustes a la minuta del contrato, deberá argumentar debidamente. El hecho de incluir las observaciones a la minuta del contrato no implica ni obliga a TORRES DE LA COLINA II a aceptar las cláusulas y condiciones contenidas en el mismo.

**Nota:** Los Impuestos que generen la legalización del contrato serán asumidos por el contratista.

## **6.2 DURACIÓN DEL CONTRATO**

Los Proponentes deben considerar como plazo del contrato **Un (1) año** a partir de la fecha de firma del acta de inicio del contrato por parte del Representante Legal del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA COLINA II** y el Representante Legal del CONTRATISTA. Este contrato no tendrá prórroga automática, si el Consejo de Administración así lo determina, antes del vencimiento del contrato, podrá comunicar al Contratista Adjudicatario el interés de suscribir un nuevo contrato.

Sin embargo, el Conjunto Residencial Torres de la Colina II podrá dar por terminado unilateralmente el contrato en cualquier tiempo y antes del vencimiento del plazo pactado mediante aviso escrito dado a EL PROPONENTE con treinta ( 30) días calendario, por lo menos, de anticipación, sin que haya lugar a indemnización alguna en favor de EL PROPONENTE. En este caso, el Conjunto Residencial Torres de la Colina II sólo estará obligado a pagar a EL PROPONENTE por los servicios efectivamente realizados por éste hasta la fecha de terminación del contrato.

## **6.3 GARANTÍAS Y SEGUROS PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO**

TORRES DE LA COLINA II requiere que el Proponente seleccionado otorgue:

Las siguientes garantías aplican únicamente para el Contratista favorecido y la constitución estará a su cargo. Las pólizas deberán tramitarse a nombre del Conjunto Residencial Torres de la Colina II. Nit. No. 900.188.530-4 y deberán ser otorgadas junto con el recibo de pago por una compañía de seguros legalmente establecida en el país, antes de la firma del acta de inicio de ejecución del contrato:

### **6.3.1 UNA GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO QUE CUBRA LOS SIGUIENTES AMPAROS:**

- A. Cumplimiento de Contrato**, por un valor equivalente al diez por ciento (10%) del valor contrato y por una vigencia igual a la duración del contrato y tres (3) meses más.
- B. Pago de Salarios y Prestaciones Sociales** por un valor equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato y una vigencia igual a la duración del contrato y tres (3) años más. Que cubra a todo el personal empleado por el contratista para la prestación del servicio.
- C. Calidad del Servicio** por un valor equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato y una vigencia igual a la duración del contrato y tres (3) meses más.

### **6.3.2 SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL:**

Una póliza de Responsabilidad Civil Extra Contractual por un valor equivalente al treinta por ciento (30%) del valor total del contrato y una vigencia igual a la duración del contrato y tres (3) meses más.

### **6.4 CESIÓN Y SUBCONTRATOS**

El proponente adjudicatario, para su oferta ni durante la ejecución del contrato, no podrá Ceder o Subcontratar, todos o parte de los servicios. Si bajo circunstancias especiales fuera estrictamente necesaria y beneficiase técnica y económicamente al CONJUNTO TORRES DE LA COLINA II, se requerirá de aprobación previa, expresa y escrita para llevarlos a cabo.

En todo caso, en el evento de haberse autorizado subcontratar, el contratista será exclusivamente responsable del cumplimiento de los servicios subcontratados, y será responsable frente a TORRES DE LA COLINA II por todos los perjuicios derivados de los actos u omisiones por parte del subcontratista y, en general, de dicha subcontratación.

La celebración de subcontratos no compromete a TORRES DE LA COLINA II en relación con el subcontratista. Los pagos que generen los subcontratos serán efectuados oportunamente por el Contratista y no deberán estar sujetos a los pagos que TORRES DE LA COLINA II efectúe al Contratista.

### **6.5 INTERVENTORÍA, SUPERVISIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO**

Para realizar la interventoría y supervisión de los servicios objeto de la presente invitación, El Conjunto Residencial TORRES DE LA COLINA II podrá hacerlo directamente a través de la Administración para realizar estas labores.

## **7. OTRAS CONDICIONES REQUERIDAS PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO**

### **7.1 CONTRATACIÓN DE PERSONAL**

**SOLICITUD DE OFERTAS  
PARA EL MANEJO Y ADMINISTRACIÓN DEL CLUB HOUSE**



Será obligación del Proponente Adjudicatario suministrar y mantener durante la ejecución de los Servicios y hasta la entrega final de los mismos a satisfacción de TORRES DE LA COLINA II, el personal idóneo y calificado que requiera para la adecuada y oportuna prestación del servicio contratado. El personal que ocupe deberá tener experiencia en las labores objeto del Contrato.

Los resúmenes de las hojas de vida del personal que el Proponente se compromete a colocar al frente de los Servicios, deberán adjuntarse una vez firmado el contrato y estar disponibles para ser revisados en cualquier momento por la Administración.

Es entendido que el personal que utilice El Contratista, con motivo de este contrato, no tendrá vínculo laboral alguno con TORRES DE LA COLINA II, condición que deberá figurar en cada contrato individual de trabajo y toda la responsabilidad derivada de los contratos de trabajo correrá a cargo exclusivo del Proponente Adjudicatario.

El Proponente Adjudicatario presentará a la Administración del Contrato, un listado de su personal de planta y del personal que proyecte incorporar exclusivamente para los trabajos de campo, dentro de los Cinco (5) días calendario anteriores a la iniciación del servicio, con los siguientes datos: nombre, cédula de ciudadanía, domicilio, dirección de la residencia permanente, perfil de trabajo, formación.

El Proponente Adjudicatario, de acuerdo con las políticas de TORRES DE LA COLINA II, deberá presentar previamente a la administración la hoja de vida del personal vinculado para la revisión aprobación, se deberá procurar la vinculación de personal de la región.

El Conjunto Residencial Torres de la Colina II se reserva el derecho de exigir en cualquier momento el cambio o traslado de cualquier trabajador o empleado de EL PROPONENTE sin dar explicación alguna al respecto. Esta exigencia no dará derecho a EL PROPONENTE para elevar ningún reclamo contra El Conjunto Residencial Torres de la Colina II o pretender indemnización alguna.

Durante el tiempo de ejecución del contrato, el Proponente Adjudicatario deberá entregar –mensualmente - a la Supervisión o Administración del Contrato, con la cuenta de cobro o factura una comunicación de la Revisoría Fiscal o de un ente equivalente, en la que se manifieste que el Proponente Adjudicatario y sus Subcontratistas (si estuviesen autorizados) han dado cabal cumplimiento al pago de la nómina y los aportes al sistema “Sistema de Seguridad Social Integral” y demás aportes previstos en la Legislación Colombiana, respecto del personal vinculado para el contrato; además, de certificar que se encuentra a paz y salvo con sus proveedores, junto con un informe que consolide los aspectos más relevantes ocurridos durante el periodo a facturar, en los aspectos operativos, funcionales, técnicos, preventivos, y demás que a su juicio y experiencia sean de interés y necesidad informar

Frente a eventuales emergencias, el Contratista deberá presentar a la administración previo a la firma del acta de inicio, un protocolo para atender las diferentes emergencias que se puedan presentar en el Club House

El Proponente Adjudicatario deberá responder oportunamente por toda clase de demandas, reclamos o procesos que interponga el personal a su cargo o el de los Subcontratistas, con ocasión de la ejecución del Contrato que de este proceso se derive.

## **7.2 EQUIPOS Y HERRAMIENTAS**

El CONTRATISTA pondrá a disposición del CONJUNTO, las herramientas y equipos indispensables para la ejecución de los trabajos; siendo de su total responsabilidad el adecuado manejo y protección durante el tiempo de ejecución del Contrato, el CONJUNTO facilitará un espacio físico para su almacenamiento.

## **7.3 SEGURIDAD INDUSTRIAL Y SALUD OCUPACIONAL**

El Proponente Adjudicatario será el responsable por la Seguridad Industrial del personal que trabaje para él o para sus Subcontratistas (si fuesen autorizados), debiendo cumplir y haciendo cumplir las disposiciones internas de su compañía, lo previsto en la Ley Colombiana.

El Proponente Adjudicatario será el único responsable por el cumplimiento de las normas de salud ocupacional, seguridad de todo el personal que trabaje para él o para sus Subcontratistas, y protección de bienes.

## **7.4 CANTIDADES DE SERVICIOS**

Al señalar los precios en dichos formatos, el Proponente deberá tener en cuenta todos los costos directos e indirectos de acuerdo con sus procedimientos de trabajo, las buenas prácticas y las normas indicadas en estas bases.

El Proponente deberá tener en cuenta claramente los rendimientos que espera obtener en cuanto a equipos, herramientas y personal a emplear.

## **7.5 SERVICIOS ADICIONALES**

Son servicios adicionales aquéllos que no hayan sido previstos en los documentos de la Solicitud de Oferta, pero que a juicio del CONJUNTO TORRES DE LA COLINA II se hacen necesarios, útiles o convenientes para la debida ejecución del objeto del contrato o para complementar los contratados.

Los servicios adicionales sólo se podrán prestar cuando se haya suscrito el respectivo acuerdo contractual, el cual se supeditará a los requisitos formales y procedimentales estipulados por la Administración o interventoría del contrato.

EL CONJUNTO TORRES DE LA COLINA II podrá contratar servicios adicionales con el Proponente Adjudicatario o con un tercero, según convenga a sus intereses. De todas maneras, el Proponente Adjudicatario deberá prestarlos, si así lo decide EL CONJUNTO TORRES DE LA COLINA II.

### **7.6 SERVICIOS MAL EJECUTADOS**

El Proponente Adjudicatario deberá rehacer a su costo, sin que implique modificación al plazo del contrato o al programa de trabajo, los servicios mal ejecutados.

Se entiende por servicios mal ejecutados aquellos que a juicio de la Administración y/o interventoría del Contrato, hayan sido realizados con especificaciones inferiores o diferentes a las señaladas en esta Solicitud de Ofertas o a la buena práctica generalmente reconocida.

El Proponente Adjudicatario deberá rehacer a su costo los servicios que estén siendo mal ejecutados, en el término que la Administración o interventoría del contrato le indique. Si El Proponente Adjudicatario no corrigiera los servicios mal ejecutados dentro del término señalado, EL CONJUNTO TORRES DE LA COLINA II podrá proceder a imponer apremios en la cuantía que se indique en el contrato, las cuales se causarán por cada día en que El Proponente Adjudicatario esté en mora de corregirlos.

### **7.7 DAÑOS Y PERJUICIOS**

Sin perjuicio de las garantías y seguros otorgadas en desarrollo del Contrato, El Proponente Adjudicatario como primer obligado a responder por los daños u omisiones que llegaren a ocasionarse a las personas o a bienes DEL CONJUNTO TORRES DE LA COLINA II o de terceros en desarrollo del Contrato, dispondrá de CINCO (5) días calendario, contados desde la fecha en que se causen, para repararlos o pagar su valor de reposición. Pero si los perjuicios demandan su inmediata reparación, ésta procederá a efectuar los trabajos necesarios y a descontar al Proponente Adjudicatario la totalidad de los costos más el 20% por administración.

### **7.8 AJUSTES AL VALOR DEL CONTRATO**

Las cuentas de pago por concepto de los servicios que preste el Proponente Adjudicatario, no estarán sujetas a ajustes por variación, durante el tiempo de ejecución del contrato, de los índices económicos o cualquier otro factor considerado para establecer el valor de la Oferta.

### **7.9 CAMBIOS EN LA TARIFA MENSUAL EN CASO QUE ALGUNO DE LOS SERVICIOS ESTÉ FUERA DE LO CONTRATADO**

El contratista deberá prever que ante una eventualidad de fuerza mayor, que no permita realizar las actividades con normalidad, ofrecerá servicios alternos a esta, y/o ajustará la tarifa mensual de ese mes en proporción a las actividades dejadas de

realizar.

## 8. GESTIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

EL CONJUNTO TORRES DE LA COLINA II no desea que bajo ninguna circunstancia haya que recurrir a apremiar al ejecutor del contrato, sin embargo, hace precisión de que bajo las circunstancias especiales como las que se mencionan a continuación el Proponente Adjudicatario acepta que EL CONJUNTO TORRES DE LA COLINA II proceda de forma siguiente:

### 8.1 APREMIOS

El Proponente Adjudicatario pagará al CONJUNTO TORRES DE LA COLINA II, a título de apremio una suma equivalente al uno por ciento (1%) del valor global del contrato en caso de presentarse los hechos constitutivos de incumplimiento, que se mencionan a continuación:

- A. Por mora en la prestación del servicio, la que procederá por el solo hecho de que no se presente el funcionario al lugar donde se presta el servicio dentro del CONJUNTO TORRES DE LA COLINA II. En este caso no será necesario requerimiento alguno, ni que El Proponente Adjudicatario sea constituido en mora. Los apremios se aplicarán por cada día de retardo, hasta un máximo de diez (10) días.
- B. Por incumplimiento de otras obligaciones. En este evento la sanción procederá por el incumplimiento o el no cumplimiento oportuno de cualquiera de las obligaciones asumidas por El Proponente Adjudicatario, distintas a la prestación del servicio, para lo cual bastará el informe de cualquiera de los funcionarios del Consejo, ratificado por el Administrador del contrato. Los apremios se causarán por cada hecho constitutivo de incumplimiento.

La Administración o Interventoría del Contrato descontará el valor de los apremios a que se refiere este numeral del saldo de cada factura o cuenta de cobro; se deberá contar con el informe respectivo del Contratista argumentando sus servicios, así como la Administración. Si a juicio del Consejo de Administración del Contrato del CONJUNTO TORRES DE LA COLINA II la obligación parcial incumplida incidiere determinadamente en el objeto el Contrato, podrá declarar la terminación anticipada del mismo.

### 8.2 PENAL PECUNIARIA

En caso de incumplimiento definitivo por parte del Proponente Adjudicatario de cualquiera de las obligaciones contraídas en el presente contrato, El Proponente Adjudicatario conviene en pagar al CONJUNTO TORRES DE LA COLINA II, a título de pena, una suma equivalente al **diez por ciento (10%)** del valor del contrato, cantidad que se imputará al monto de los perjuicios que sufra EL CONJUNTO TORRES DE LA

COLINA II y cuyo valor podrá tomarse directamente del saldo a favor de El Proponente Adjudicatario, si lo hubiere, para lo cual expresamente autoriza a AL CONJUNTO TORRES DE LA COLINA II, o de la garantía de cumplimiento constituida y, si esto no fuere posible, se cobrará por vía ejecutiva. La aplicación de la cláusula penal no excluye la indemnización de perjuicios, si el monto de éstos fuere superior, a juicio del CONJUNTO TORRES DE LA COLINA II, al valor de la cláusula penal pecuniaria.

### **8.3 TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO**

La Administración del CONJUNTO TORRES DE LA COLINA II podrá declarar la terminación anticipada del Contrato, si se presenta algún hecho constitutivo de incumplimiento de las obligaciones a cargo de El Proponente Adjudicatario, que afecte de manera grave y directa la ejecución del contrato. La administración del contrato por medio de acto administrativo motivado lo dará por terminado y ordenará su liquidación en el estado en que se encuentre. En caso que TORRES DE LA COLINA II decida abstenerse de declarar la terminación anticipada, adoptará las medidas de control e intervención necesarias, que garanticen la ejecución del objeto contratado. La terminación anticipada no impedirá que TORRES DE LA COLINA II tome posesión de los trabajos o continúe inmediatamente la ejecución del objeto contratado, bien sea directo o de otro contratista, a quien a su vez se le podrá declarar la terminación anticipada, cuando a ello hubiere lugar. Sin limitarse a ellas, constituyen causales de caducidad las siguientes:

- A. El no tener permanentemente el personal y los recursos ofrecidos en la propuesta.
- B. El hecho de no iniciar los servicios en el término convenido en el contrato o no presentar, en la oportunidad debida el Programa de Trabajo.
- C. Si suspendidos los servicios (se entiende que no se presente el funcionario) por fuerza mayor o caso fortuito, en todo o en parte, no se reanudaren dentro del plazo acordado entre las partes, una vez terminen las causas que obligaron a dicha suspensión.
- D. La negativa del Proponente Adjudicatario el retardo injustificado del mismo en la ejecución de las modificaciones en los servicios, de acuerdo con lo previsto en este contrato, o en las bases de contratación.
- E. La no entrega, sin causa justificada, de las garantías solicitadas dentro del plazo establecido contado a partir de la fecha de suscripción del contrato.
- F. Cuando el Proponente Adjudicatario no presente en la oportunidad convenida el programa detallado de Servicios.
- G. Cuando el Proponente Adjudicatario abandone los servicios o parte de ellos o los suspenda, total o parcialmente, sin orden escrita de la Administración del CONJUNTO TORRES DE LA COLINA II.
- H. Cuando los apremios impuestos a el Proponente Adjudicatario, sumados, alcancen el diez por ciento (10%) del valor total estimado del contrato.

- I. Cuando se presente cualquier otra circunstancia que permita suponer la incapacidad o imposibilidad técnica, financiera o jurídica del Contratista para cumplir con el contrato.
- J. Por cualquiera de las otras causas que expresamente se mencionan en las Bases de Contratación o en el contrato, bien sea por causas anteriores o sobrevinientes a su celebración.
- K. A partir de la fecha de ejecutoria de la terminación anticipada del contrato, por cualquiera de las causas antes citadas, se producirán los efectos de que trata la Solicitud de Ofertas, quedando a cargo de las partes, entre otras, las prestaciones señaladas en el mismo

## **9. DISPOSICIONES COMUNES A LOS PAGOS**

Todos los pagos a que se compromete EL CONJUNTO TORRES DE LA COLINA II serán en pesos colombianos cancelados **dentro de los Treinta (30) días** calendario siguientes a aquél en que haya sido presentada la respectiva factura, debidamente soportada y aprobada por el supervisor del contrato, Consejo de Administración y el Comité Financiero del Conjunto, previa revisión de Contabilidad.

Si las facturas o Actas de avance no han sido bien elaboradas y no es posible su corrección o no se acompañan a ella los documentos que para cada caso se soliciten en este Proceso, los términos anteriores sólo empezarán a contarse desde la fecha en que quede corregida la factura o desde aquélla en que se haya aportado el último de los documentos.

Todas las demoras que se presenten por estos conceptos serán de responsabilidad del Contratista, quien no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza. Lo mismo se predicará en el caso de que El Contratista no elabore y presente las respectivas facturas a la Administración del Contrato de TORRES DE LA COLINA II.

El último pago del contrato será cancelado con posterioridad a la suscripción del Acta de Recibo Final mismo previa presentación y entrega de los documentos de paz y salvo de trabajadores y demás obligaciones contractuales aprobadas y recibidas a satisfacción de TORRES DE LA COLINA II.

### **9.1 ACTAS DE PAGOS PARCIALES.**

Las Actas de Pago Parcial mensual, aunque se encuentren suscritas por el Consejo de Administración o la Interventoría del Contrato de TORRES DE LA COLINA II, no implican el recibo o aprobación definitiva del servicio ejecutado, y, por consiguiente, no

exime al Proponente Adjudicatario de su responsabilidad en cuanto a la calidad, cantidad de Servicios o de cualquier otra obligación contractual o de responsabilidad civil.

## **10. IMPUESTOS**

Al formular la propuesta, el Proponente deberá tener en cuenta que todos los impuestos que se causen por razón de la legalización y ejecución del contrato son de cargo exclusivo del Proponente Adjudicatario, con excepción de los que estrictamente correspondan al Contratante por concepto de IVA.

TORRES DE LA COLINA II solo pagará los precios del contrato y, por tanto, no reconocerá suma alguna por impuestos, a menos que éstos se establezcan con posterioridad al cierre de la Solicitud de Oferta. Lo cual deberá estar debidamente documentado y certificado.

En materia de impuestos no se aceptarán salvedades de naturaleza alguna.

TORRES DE LA COLINA II efectuará a las cuentas del Proponente Adjudicatario las retenciones, que, en materia de impuestos, tenga establecida la ley.

Las devoluciones o exenciones a que crea tener derecho el Proponente Adjudicatario, deberán ser tramitadas por este ante la respectiva Administración de Impuestos, sin responsabilidad alguna por parte de TORRES DE LA COLINA II o costo para ello. Las exenciones o devoluciones que obtenga el Proponente Adjudicatario, darán lugar a la modificación de los precios, en el mismo valor de la exención o devolución.

**LUIS ALEJANDRO REYES CONGOTE  
REPRESENTANTE LEGAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA COLINA II**

## 11. ANEXOS

- ESPECIFICACIONES DEL SERVICIO DE MANEJO Y ADMINISTRACIÓN DEL CLUB HOUSE.....([ANEXO 001](#))
- MINUTA DEL CONTRATO (SUJETO A REVISIÓN Y/O MODIFICACIÓN DE LAS PARTES).....([ANEXO 002](#))
- PROPUESTA ECONÓMICA.....([ANEXO 003](#))
- CARTA DE PRESENTACIÓN.....([FORMA 001](#))