

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALEJANDRIA REAL 5 NIT. 901054891-6 POLITICAS DE CONTRATACION PROVEEDORES	Oficina Productora: Admin
		Código: A5MT01
		F. Aprobación: Nov 1 / 2020
		SG-SST / Documentos

TÉRMINOS DE REFERENCIA – INVITACIÓN A COTIZAR
SERVICIO DE ASEO Y TODERO – 2026

NIT. 901054891-6

1. OBJETO

El Conjunto Residencial Alejandria Real 5 invita a empresas especializadas a presentar oferta para la prestación integral del servicio de aseo y apoyo de todero en las áreas, bienes e infraestructura del conjunto, buscando garantizar limpieza, conservación, atención oportuna de las necesidades operativas y una adecuada calidad del servicio.

La contratación se proyecta con el siguiente recurso humano:

Servicio / cargo	Dedicación	Cantidad
Operario(a) de aseo	42 horas semanales	2
Todero especializado en Alturas, jardineria, pintura.	42 horas semanales	1

2. ALCANCE Y REQUERIMIENTOS DEL SERVICIO

- El contratista deberá suministrar el personal necesario para cubrir los cargos y horarios indicados, garantizando continuidad del servicio ante ausencias, incapacidades, vacaciones u otras eventualidades.
- El personal deberá estar debidamente capacitado para las funciones asignadas, cumplir las normas de seguridad y salud en el trabajo y acatar el reglamento y las instrucciones de la Administración del conjunto.
- La empresa deberá garantizar que el personal asignado mantenga una conducta respetuosa, adecuada presentación y disposición para atender las necesidades del conjunto.
- La empresa deberá contar con un coordinador o responsable del contrato para atender requerimientos de la Administración y realizar seguimiento al servicio. Se prevén como mínimo dos visitas de seguimiento por semana y una reunión mensual, de acuerdo con las necesidades del conjunto.
- La empresa deberá garantizar la inducción y reinducción del personal respecto de las condiciones, protocolos y consignas particulares del conjunto.
- La Administración podrá solicitar el cambio de personal cuando existan razones relacionadas con el desempeño, convivencia, seguridad o calidad del servicio. El contratista deberá presentar alternativas de reemplazo oportunamente.
- El personal deberá contar con contrato de trabajo y afiliación al Sistema de Seguridad Social Integral y demás obligaciones laborales a cargo del empleador.
- El contratista deberá suministrar la dotación y elementos de protección necesarios para el desarrollo seguro de las labores, incluidos los requeridos para trabajo en alturas cuando corresponda.
- La empresa deberá informar los equipos, herramientas y maquinaria que ofrece para la prestación del servicio, indicando cuáles se entregan al conjunto y bajo qué modalidad.
- Se valorarán propuestas que incluyan valores agregados directamente relacionados con la calidad y eficiencia del servicio, sin costo adicional.

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALEJANDRIA REAL 5 NIT. 901054891-6 POLITICAS DE CONTRATACION PROVEEDORES	Oficina Productora: Admin
		Código: A5MT01
		F. Aprobación: Nov 1 / 2020
		SG-SST / Documentos

3. VISITA TÉCNICA

Antes de presentar la propuesta, el proponente deberá realizar como mínimo una visita al conjunto, con el fin de conocer sus instalaciones, condiciones, dimensiones y necesidades y elaborar una oferta ajustada a la realidad del servicio. La visita podrá coordinarse con la Administración.

4. PROPUESTA ECONÓMICA

La oferta deberá presentarse en pesos colombianos e indicar de manera clara:

- Valor mensual del servicio con insumos.
- Valor mensual del servicio sin insumos.
- Forma y plazo de pago.
- Indicación expresa de si el valor incluye IVA, cuando aplique.
- Valor o condiciones de los servicios, equipos o elementos adicionales ofrecidos.
- Propuesta de reajuste anual del valor del contrato, en caso de renovación.
- Validez de la oferta, que no podrá ser inferior a 90 días calendario.

5. DOCUMENTOS REQUERIDOS – PRIMERA ETAPA

Para la presentación inicial de la propuesta únicamente se deberán aportar los siguientes documentos:

- Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio, vigente.
- Certificación de cumplimiento del SG-SST o documento equivalente que permita acreditar el cumplimiento de este requisito.
- Relación de experiencia de la empresa en la prestación del servicio de aseo en conjuntos residenciales, indicando, como mínimo, cliente, tiempo de ejecución y objeto del servicio.
- Propuesta económica conforme al numeral 4.
- Formato de presentación de propuesta / lista de chequeo, debidamente diligenciado.
- Constancia de realización de la visita técnica al conjunto.

IMPORTANTE – ALCANCE DE LOS DOCUMENTOS EN ESTA ETAPA: No se requiere anexar documentos adicionales a los expresamente relacionados en este numeral. En particular, no deberán presentarse en esta primera etapa hojas de vida, documentos de identidad, antecedentes, exámenes médicos, pruebas psicotécnicas, documentos individuales del personal, pólizas, certificaciones de aportes a seguridad social u otros documentos no solicitados.

La información o documentación adicional que resulte necesaria para verificar la capacidad jurídica, financiera, técnica, laboral o de seguridad de la empresa podrá ser solicitada exclusivamente a los proponentes que avancen a la segunda etapa del proceso, antes de la selección definitiva o de la firma del contrato.

6. PRESENTACIÓN Y FORMA DE CONVOCATORIA

La invitación será remitida a empresas del sector que puedan estar interesadas en prestar el servicio. La propuesta deberá enviarse en formato digital al correo de la Administración, con copia al Consejo de Administración, dentro del plazo establecido.

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALEJANDRIA REAL 5 NIT. 901054891-6 POLITICAS DE CONTRATACION PROVEEDORES	Oficina Productora: Admin
		Código: A5MT01
		F. Aprobación: Nov 1 / 2020
		SG-SST / Documentos

Correo Administración: alejandria5admon@gmail.com

Copia Consejo de Administración: alejandria5consejo@gmail.com

Las solicitudes de aclaración deberán realizarse por escrito a los mismos correos y serán atendidas por la Administración.

7. ETAPAS DEL PROCESO Y EVALUACIÓN

El proceso se desarrollará en dos etapas:

- Primera etapa – Recepción y evaluación inicial: revisión de las propuestas económicas, experiencia, cumplimiento de los requisitos mínimos y condiciones ofrecidas.
- Segunda etapa – Verificación y selección: se podrá solicitar información o documentación adicional a los proponentes preseleccionados, realizar entrevistas, verificar referencias y evaluar con mayor detalle las condiciones técnicas, laborales, económicas y de seguridad de la propuesta.

La selección no estará determinada exclusivamente por el menor precio. Se tendrá en cuenta la relación entre precio, experiencia, capacidad operativa, calidad del servicio, condiciones ofrecidas y valores agregados.

El Consejo de Administración, con apoyo de la Administración, evaluará las propuestas y podrá solicitar aclaraciones. El Conjunto podrá declarar desierta la invitación si las propuestas no resultan convenientes a sus intereses.

8. CONDICIONES PARA LA EMPRESA SELECCIONADA

- Antes del inicio de labores deberá acreditarse el cumplimiento de las obligaciones laborales y de seguridad social del personal asignado.
- La empresa deberá presentar las pólizas que se acuerden y resulten exigibles para la contratación, antes de la firma o inicio del contrato, según corresponda.
- Para el personal que realice trabajo en alturas deberá acreditarse, antes de iniciar dichas labores, la capacitación, certificación y demás requisitos de seguridad aplicables.
- El contratista responderá por su personal, equipos, herramientas y materiales, y deberá atender los requerimientos de la Administración relacionados con la ejecución del servicio.
- El contrato incorporará las condiciones definitivas acordadas, incluyendo alcance, horarios, valor, forma de pago, obligaciones, supervisión, duración y causales de terminación.

9. SUPERVISIÓN Y CALIDAD DEL SERVICIO

La Administración realizará el seguimiento a la prestación del servicio y podrá efectuar evaluaciones periódicas. Las observaciones, quejas y oportunidades de mejora serán comunicadas al contratista para su atención y seguimiento.

10. CRONOGRAMA

Actividad	Fecha
Elaboración de términos	03 de septiembre de 2026
Publicación / envío de invitaciones	05 de septiembre de 2026
Visitas al conjunto	05 al 20 de septiembre de 2026
Recepción de propuestas	05 al 21 de septiembre de 2026

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALEJANDRIA REAL 5 NIT. 901054891-6 POLITICAS DE CONTRATACION PROVEEDORES	Oficina Productora: Admin
		Código: A5MT01
		F. Aprobación: Nov 1 / 2020
		SG-SST / Documentos

Evaluación inicial por el Consejo	21 al 25 de septiembre de 2026
Entrevistas / segunda etapa	25 al 28 de septiembre de 2026
Selección de la empresa	28 al 30 de septiembre de 2026
Firma del contrato	01 de octubre de 2026
Inicio del servicio	01 de octubre de 2026

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALEJANDRIA REAL 5 NIT. 901054891-6 POLITICAS DE CONTRATACION PROVEEDORES	Oficina Productora: Admin
		Código: A5MT01
		F. Aprobación: Nov 1 / 2020
		SG-SST / Documentos

ANEXO 1. LISTA DE CHEQUEO DE LA PROPUESTA

Ítem		información		
Valor mensual con insumos				
Valor mensual sin insumos				
Salario devengado personal de aseo				
Salario devengado Todero				
Empalme e integracion del personal actual de aseo				
Experiencia en aseo de conjuntos residenciales				
Nombre Conjunto	Contrato Vigente SI/NO	\$ Contrato	Fecha inicio / Fecha termino	Contacto Nombre Telefono
Cumplimiento % / certificación SG-SST / ARL				
Realización de visita técnica y fecha				
Valores agregados ofrecidos (Describir, maquinaria, servicios adicionales, etc)				
Herramientas, equipos o maquinaria ofrecidos				
Forma y plazo de pago				
Indicación de IVA, cuando aplique				
Polizas del contrato:				