



CONJUNTO CERRADO ABUNDARA P.H **NIT. 901210464 -3**

CONVOCATORIA ABIERTA PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE OPERACIÓN INTEGRAL DEL CLUB HOUSE DEL CONJUNTO CERRADO ABUNDARA P.H.

CAPÍTULO I: PRESENTACIÓN, OBJETO Y MARCO JURÍDICO

1.1. Presentación de la Copropiedad

El **CONJUNTO CERRADO ABUNDARA PROPIEDAD HORIZONTAL**, constituido legalmente bajo los parámetros de la Ley 675 de 2001 y registrado ante la Alcaldía Competente, es una copropiedad de uso residencial que cuenta con club house y busca garantizar el bienestar, la seguridad, la recreación, el deporte y el sano esparcimiento de sus propietarios y residentes.

Para dar cumplimiento a estos fines y asegurar la correcta valorización de sus activos e infraestructura comunitaria, el Conjunto Cerrado cuenta con una zona de Club House dotada de áreas húmedas, deportivas, recreativas y de acondicionamiento físico. La conservación, el aprovechamiento óptimo, la mitigación de riesgos civiles y sanitarios, y la dinamización de estos espacios exigen la vinculación de un contratista especializado que asuma de forma autónoma e integral su operación.

1.2. Objeto de la Convocatoria

Seleccionar en condiciones de objetividad, transparencia, igualdad y pluralidad de oferentes, a la **persona jurídica** que ejecute de forma autónoma, independiente y con sus propios medios técnicos, financieros, administrativos y jurídicos, la prestación del servicio de operación integral, administración, programación, control, mantenimiento operativo, atención al usuario y gestión del riesgo del Club House del Conjunto Cerrado Abundara P.H., de acuerdo con las especificaciones técnicas, operativas y jurídicas descritas en los presentes pliegos de condiciones.

1.3. Descripción de la Necesidad y Justificación

La copropiedad cuenta con una infraestructura Club House de alta gama que incluye piscinas, gimnasio, salón infantil y áreas multideportivas. La operación de este tipo de complejos no puede ser asumida de manera directa por la administración general del conjunto debido a tres factores críticos:

Carrera 24 No. 2-297 Madrid – Cundinamarca
abundaraph@gmail.com
Celular 3229115942
conjuntocerradoabundara.com

CONJUNTO CERRADO ABUNDARA P.H

NIT. 901210464 -3

1. El uso de piscinas está estrictamente regulado en Colombia por la **Ley 1209 de 2008** y la normativa sanitaria vigente. La falta de un operador especializado que garantice el personal de salvamento certificado expone a la copropiedad y a sus representantes legales a responsabilidades penales y civiles solidarias ante eventuales siniestros.
2. Los equipos mecánicos del gimnasio, los sistemas de filtración de las piscinas y los acabados arquitectónicos requieren un plan de mantenimiento operativo continuo y preventivo para evitar el deterioro acelerado. Con el fin de no depender en su totalidad del operador, la copropiedad ejecutará de forma directa un plan autónomo de reinversión y adquisición de activos propios para el gimnasio, el cual será complementado por el material entregado en comodato por el contratista adjudicado.
3. La oferta regular de servicios deportivos, recreativos y de acondicionamiento físico guiados por profesionales, combinada con un plan estructurado de mercadeo interno, promueve la integración comunitaria, optimiza el uso de la infraestructura común y eleva el estatus comercial de las unidades privadas.

1.4. Marco Jurídico Vinculante

El presente proceso de selección, el contrato resultante y su posterior ejecución se registrarán de manera estricta por el ordenamiento jurídico colombiano aplicable a la contratación privada, los servicios recreo deportivos y la propiedad horizontal. Los pilares normativos aplicables son:

- **Constitución Política de Colombia:** Artículos 15 (Derecho a la intimidad y hábeas data), 20 (Derecho a la información), 38 (Derecho de libre asociación) y 52 (Derecho al deporte, la recreación y el aprovechamiento del tiempo libre).
- **Régimen de Propiedad Horizontal (Ley 675 de 2001):** Disposiciones sobre la administración de bienes comunes, funciones del Consejo de Administración y de la Administración, y la afectación de los recursos comunes para la contratación de servicios de mantenimiento y conservación.

Carrera 24 No. 2-297 Madrid – Cundinamarca
abundaraph@gmail.com
Celular 3229115942
conjuntocerradoabundara.com

CONJUNTO CERRADO ABUNDARA P.H

NIT. 901210464 -3

- **Derecho Privado Contractual:** Código Civil Colombiano (Libro Cuarto: De las obligaciones en general y de los contratos) y Código de Comercio (Normas de los actos mercantiles y de la formación del consentimiento).
- **Protección de Datos Personales (Ley 1581 de 2012 y Decreto 1074 de 2015):** Obligaciones de control en la recolección, almacenamiento y uso de datos biométricos, de contacto y en especial de menores de edad en los registros de acceso al Club House. El proponente deberá acreditar e implementar un **Protocolo de Protección de Datos Personales específico para Niños, Niñas y Adolescentes (NNA)**.
- **Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST):** Decreto 1072 de 2015, exigible para la acreditación del personal del contratista y los planes de prevención de emergencias dentro de las áreas comunes.
- **Normativa del Ministerio del Deporte:** Disposiciones de la Ley 181 de 1995 (Ley del Deporte) e idoneidad del personal técnico para la enseñanza de disciplinas deportivas.
- **Seguridad y Regulación Sanitaria en Piscinas:**
 - **Resolución 0929 del 12 de mayo de 2026 (Ministerio de Salud):** Por la cual se establecen los nuevos parámetros técnicos y microbiológicos para la calidad del agua de piscinas de uso colectivo, exigiendo la digitalización de reportes (libro de registro diario) y protocolos de desinfección específicos.
 - **Ley 1209 de 2008:** Por la cual se establecen normas de seguridad en piscinas.
 - **Decreto 780 de 2016:** Único Reglamentario del Sector Salud y Protección Social (Capítulos de calidad del agua y seguridad estructural).
 - **Resolución 1618 de 2010 y Resolución 4498 de 2012:** Mecanismos de seguridad y criterios técnico-sanitarios para la vigilancia y control.

Carrera 24 No. 2-297 Madrid – Cundinamarca

abundaraph@gmail.com

Celular 3229115942

conjuntocerradoabundara.com

CONJUNTO CERRADO ABUNDARA P.H

NIT. 901210464 -3

- **Regulación Interna de la Copropiedad:** Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Cerrado Abundara P.H., Manual de Convivencia vigente y directrices del Consejo de Administración.

CAPÍTULO II: ALCANCE DE LA CONTRATACIÓN Y CONDICIONES TÉCNICAS

2.1. Alcance General del Contrato

El contratista seleccionado se obligará a ejecutar de forma integral, por su propia cuenta y riesgo, todas las actividades materiales, logísticas, de mercadeo interno, administrativas y de supervisión necesarias para el correcto funcionamiento de las áreas del Club House. Esto comprende la provisión de personal calificado, planes de difusión comunitaria, la integración digital de reservas mediante Properix, el control de aforo, la ejecución de limpiezas técnicas profundas, la vigilancia sanitaria del agua bajo estándares de la Resolución 0929 de 2026, el mantenimiento preventivo de equipos de gimnasio y bombeo, y la atención prioritaria de PQRS.

2.2. Alcance Específico del Servicio

El servicio se estructurará bajo los siguientes ejes operacionales:

- **Gestión de Operación y Control:** Monitoreo diario, apertura y cierre seguro de áreas, y control biométrico/manual de identidad integrado con el software del conjunto.
- **Gestión de Programación y Mercadeo Interno:** Diseño, difusión activa y ejecución del Plan Anual de Actividades Recreativas, Deportivas y Culturales.
- **Gestión del Riesgo y Seguridad Acuática:** Cumplimiento riguroso de la Ley 1209 de 2008 y la Resolución 0929 de 2026, manteniendo dispositivos de rescate en óptimas condiciones, sistemas de alarma y botiquín de primeros auxilios con DEA.
- **Gestión de Mantenimiento Técnico-Operativo:** Lavado periódico de vasos de piscina, dosificación automatizada de químicos, limpieza profunda de filtros de arena, lubricación de la maquinaria del gimnasio y mantenimiento preventivo general.

Carrera 24 No. 2-297 Madrid – Cundinamarca

abundaraph@gmail.com

Celular 3229115942

conjuntocerradoabundara.com

CONJUNTO CERRADO ABUNDARA P.H

NIT. 901210464 -3

2.3. Áreas Objeto de Operación e Infraestructura

El área total del Club House objeto de esta convocatoria abarca las siguientes zonas específicas:

Zona / Infraestructura	Descripción y Componentes Principales
Piscina de Adultos	Vaso de piscina semiolímpica, sistema de rebose, andenes perimetrales, escaleras de acceso y equipamiento de seguridad (bicheros, salvavidas).
Piscina Infantil	Vaso de baja profundidad, elementos de juego acuático estáticos y cerramiento perimetral de seguridad.
Gimnasio	Área cubierta dotada con maquinaria actual de la copropiedad, complementada por los equipos recibidos en calidad de comodato por valor agregado.
Cancha Múltiple	Placa polideportiva demarcada para la práctica de microfútbol y baloncesto, incluyendo arquerías, tableros y mallas de protección.
Salón de Juegos Infantiles	Espacio lúdico cerrado para la primera infancia, dotado con mobiliario blando, juegos modulares y material didáctico.
Golfito	Pistas de minigolf a cielo abierto, obstáculos fijos y zonas de tránsito peatonal asociadas.

Carrera 24 No. 2-297 Madrid – Cundinamarca
abundaraph@gmail.com
Celular 3229115942
conjuntocerradoabundara.com

CONJUNTO CERRADO ABUNDARA P.H
NIT. 901210464 -3

Zona / Infraestructura	Descripción y Componentes Principales
Zonas Anexas de Control	Counter de recepción, pasillos de interconexión, depósitos de material y cuartos técnicos de almacenamiento.

2.4. Personal Mínimo Obligatorio y Perfiles Requeridos

El proponente adjudicatario deberá suministrar y mantener durante la vigencia del contrato la planta de personal descrita a continuación, asumiendo de manera exclusiva todas las cargas laborales, prestacionales, parafiscales y de seguridad social.

⚠ Entrega Obligatoria de Antecedentes: Para mitigar riesgos dentro de la copropiedad y garantizar la protección de los menores de edad que asisten a las instalaciones, el operador deberá radicar ante la administración los antecedentes judiciales de la Policía Nacional, disciplinarios de la Procuraduría, fiscales de la Contraloría, de medidas correctivas (RNMC) y el Certificado del Registro de Deudores Alimentarios Morosos (REDAM) de todo el personal que vaya a prestar servicios en el Club House.

2.4.1. Personal de Salvamento Acuático (Salvavidas)

- **Cantidad:** El número necesario para garantizar la cobertura total del horario de funcionamiento de las piscinas.
- **Perfil Académico y Certificaciones:**
 - Acreditación de bachiller o educación básica media.
 - Certificación vigente como Salvavidas / Rescatista Acuático expedida por entidad reconocida por el Gobierno Nacional (Cruz Roja, Defensa Civil, Bomberos o SENA).

Carrera 24 No. 2-297 Madrid – Cundinamarca
abundaraph@gmail.com
Celular 3229115942
conjuntocerradoabundara.com

CONJUNTO CERRADO ABUNDARA P.H

NIT. 901210464 -3

- Certificado de competencias en Primeros Auxilios, Reanimación Cardiopulmonar (RCP) avanzada y manejo de Desfibrilador Externo Automático (DEA), con vigencia no mayor a un (1) año.

2.4.2. Entrenador de Gimnasio / Instructor Líder de Acondicionamiento Físico

- **Cantidad:** Mínimo un (1) instructor permanente en el gimnasio durante los bloques de mayor afluencia.
- **Perfil Académico y Certificaciones:**
 - Título Profesional o Tecnólogo en Educación Física, Recreación y Deporte, Profesional en Ciencias del Deporte, Tecnólogo en Entrenamiento Deportivo o afines.
 - Certificación en entrenamiento funcional, prescripción del ejercicio y prevención de lesiones osteomusculares.

2.4.3. Instructores Especializados para Clases Grupales

- **Pilates / Stretching:** Instructores certificados con experiencia mínima de dos (2) años.
- **Rumba – Zumba / HIIT / Entrenamiento Funcional:** Instructores capacitados para dinamización comunitaria.
- **Adulto Mayor:** Profesional con experiencia certificada en gerontología recreativa y ejercicios adaptados de bajo impacto.
- **Clases Infantiles / Escuelas Deportivas:** Licenciados en educación física o pedagogos infantiles para el manejo de grupos entre los 4 y 12 años (ballet, taekwondo, fútbol, natación formativa).

2.5. Horarios Mínimos de Funcionamiento Operativo

- **Piscinas (Adultos e Infantil):** Martes a Domingo y festivos. (Si el lunes es festivo, opera el lunes y se cierra por mantenimiento físico-químico el martes). El oferente debe detallar su propuesta de horarios en la oferta.

Carrera 24 No. 2-297 Madrid – Cundinamarca

abundagraph@gmail.com

Celular 3229115942

conjuntocerradoabundara.com

CONJUNTO CERRADO ABUNDARA P.H

NIT. 901210464 -3

- **Gimnasio:** Lunes a Viernes, Sábados y Festivos. Presentar propuesta detallada de bloques de atención.
- **Cancha Múltiple y Golfito:** Lunes a Domingo.
- **Salón de Juegos Infantiles:** Lunes a Domingo.
- *Nota de Seguridad:* Bloques de aseo profundo intermedio programados de máximo 45 minutos en horas de menor afluencia.

2.6. Actividades Obligatorias de la Operación Integral

- **Monitoreo y Calidad Química del Agua (Resolución 0929 de 2026):** Medición e informe diario físico y digital (Libro de Registro de Piscina) de los niveles de cloro libre residual (1.0 - 3.0 mg/L), pH (7.0 - 7.5), turbiedad, y demás parámetros microbiológicos obligatorios fijados por la Resolución 0929 del 12 de mayo de 2026, realizados mínimo tres (3) veces al día de manera visible para los usuarios.
- **Control de Reservas y Turnos (SLA Properix):** El operador deberá integrarse con el software Properix del conjunto para gestionar las reservas del gimnasio y zonas comunes. Se establece un Acuerdo de Nivel de Servicio (SLA) estricto de máximo una (1) hora para la confirmación o respuesta de las solicitudes de reserva de turnos enviadas por los copropietarios a través de la aplicación.
- **Mantenimiento Preventivo de Gimnasio y Equipos:** Inspección periódica y lubricación técnica de los sistemas mecánicos e hidráulicos.
- **Plan de Comunicación y Mercadeo Interno:** Diseñar y ejecutar una campaña mensual de comunicación que incluya piezas digitales para WhatsApp, Properix y cartelera físicas, con el fin de motivar a los residentes a asistir a las clases, gimnasio y actividades programadas.

2.7. Obligaciones Generales del Operador Adjudicatario

- **A.** Mantener la totalidad del personal uniformado, con escarapelas de identificación y elementos de protección personal (EPP) idóneos.

Carrera 24 No. 2-297 Madrid – Cundinamarca
abundaraph@gmail.com
Celular 3229115942
conjuntocerradoabundara.com

CONJUNTO CERRADO ABUNDARA P.H

NIT. 901210464 -3

- **B.** Responder civil, penal y laboralmente por las actuaciones u omisiones de su personal dentro del conjunto.
- **C.** Presentar mensualmente junto con la factura el informe de gestión, las planillas PILA de pago de aportes (ARL cotización riesgo V para salvavidas) y certificación del revisor fiscal sobre el cumplimiento de obligaciones laborales.
- **D.** Suministrar a su costa los reactivos de medición del agua, lubricantes para gimnasio, botiquines y papelería técnica de control.
- **E.** Abstenerse de subcontratar de forma total o parcial el objeto del contrato sin autorización previa y por escrito de la copropiedad.
- **F.** Coordinar activamente con el encargado del SG-SST de la copropiedad los análisis de riesgo y los planes de evacuación médica (MEDEVAC).

2.8. Régimen de Mantenimiento Preventivo, Limpieza Técnica y Suministro de Insumos

2.8.1. Mantenimiento Preventivo de Elementos de Gimnasio

El contratista implementará un plan de mantenimiento preventivo para la totalidad de los equipos del gimnasio, que abarca la maquinaria actual propiedad de la copropiedad (la cual será repotenciada con un plan de reinversión autónomo por parte del conjunto) y los elementos que el oferente entregue en calidad de comodato por valor agregado.

- **Rutina Semanal:** Inspección visual, ajuste de tornillería, verificación de tensión de guayas, poleas y rodamientos.
- **Rutina Mensual:** Lubricación especializada con silicona dieléctrica de alta resistencia (no derivada del petróleo), calibración de consolas digitales y verificación de costuras de tapizados.
- **Hoja de Vida Técnica:** Registro individualizado por máquina con firma del técnico idóneo, reportando desgastes para la reposición a cargo de la administración o del operador según el origen del equipo.

Carrera 24 No. 2-297 Madrid – Cundinamarca

abundaraph@gmail.com

Celular 3229115942

conjuntocerradoabundara.com

CONJUNTO CERRADO ABUNDARA P.H
NIT. 901210464 -3

2.8.2. Mantenimiento Preventivo del Cuarto de Máquinas de Piscina

La operatividad e idoneidad de la infraestructura hidráulica y electromecánica del cuarto de máquinas de las piscinas y del acuparque complementario estará bajo la estricta responsabilidad del operador:

- **Inspección y Purga Diaria:** Verificación de presiones en manómetros, inspección de fugas en tuberías de alta presión y limpieza manual diaria de las canastillas de los prefiltros.
- **Controles Químico-Mecánicos:** Limpieza técnica por retrolavado y enjuague de filtros, dosificación y calibración de los sistemas automatizados, y monitoreo térmico preventivo de los motores.
- **Sistemas de Emergencia:** Revisión quincenal de las rejillas de fondo, botones de parada de emergencia y sistemas de liberación de vacío (antisucción) en cumplimiento de la Ley 1209 de 2008.

2.8.3. Limpieza Técnica, Desinfección e Insumos de Piscinas y Acuparque

El operador garantizará las condiciones sanitarias, físico-químicas y microbiológicas del agua, aplicando los estándares de la Resolución 0929 de 2026:

- **Limpieza Física Diaria:** Aspirado del fondo de los vasos antes de la apertura, cepillado de paredes y recolección de material flotante.
- **Suministro Completo de Químicos e Insumos:** Provisión mensual por cuenta del operador de químicos con registro sanitario vigente y FDS según el SGA, incluyendo cloro granulado estabilizado (Tricloro al 91% o Dicloro), reductores/incrementadores de pH, clarificantes, floculantes, alguicidas y reactivos de medición digital homologados bajo los requerimientos de la Resolución 0929 de 2026.
- **Desinfección de Áreas Adyacentes:** Lavado diario de andenes perimetrales, playas de piscina, canales de desagüe y escaleras de acero inoxidable para prevenir hongos, bacterias y riesgos dermatológicos.

Carrera 24 No. 2-297 Madrid – Cundinamarca
abundaraph@gmail.com
Celular 3229115942
conjuntocerradoabundara.com

CONJUNTO CERRADO ABUNDARA P.H
NIT. 901210464 -3

CAPÍTULO III: REQUISITOS HABILITANTES Y DOCUMENTACIÓN EXIGIDA

Los requisitos habilitantes son de obligatorio cumplimiento y se calificarán bajo la metodología de "**CUMPLE / NO CUMPLE**". La ausencia de alguno de estos documentos o el incumplimiento de las condiciones financieras o jurídicas mínimas dará lugar al rechazo inmediato de la propuesta.

3.1. Capacidad Jurídica

Podrán participar únicamente **personas jurídicas** legalmente constituidas en Colombia. El objeto social acreditado en el Certificado de Existencia y Representación Legal debe estar directamente relacionado con la prestación de servicios de administración, operación, asesoría, consultoría o gestión de complejos deportivos, recreativos, acondicionamiento físico o clubes sociales en propiedad horizontal.

3.2. Capacidad Financiera Mínima

Se evaluarán los estados financieros de la persona jurídica con corte al 31 de diciembre de 2025, los cuales deben cumplir con los siguientes indicadores mínimos:

- **Índice de Liquidez:** Mayor o igual a **1.5** (Activo Corriente / Pasivo Corriente).
- **Nivel de Endeudamiento:** Menor o igual al **65%** (Pasivo Total / Activo Total).
- **Capital de Trabajo:** Mayor o igual a **cincuenta millones de pesos m/cte. (\$50.000.000 COP)**, calculado como Activo Corriente menos Pasivo Corriente.

3.3. Matriz de Documentos Habilitantes Exigidos

Tipo de Documento	Detalle del Requisito Técnico - Jurídico	¿Es Subsancable?
Carta de Presentación	Suscrita por el Representante Legal de la persona jurídica, con vigencia de oferta por noventa (90) días.	No

Carrera 24 No. 2-297 Madrid – Cundinamarca
abundagraph@gmail.com
Celular 3229115942
conjuntocerradoabundara.com

CONJUNTO CERRADO ABUNDARA P.H
NIT. 901210464 -3

Tipo de Documento	Detalle del Requisito Técnico - Jurídico	¿Es Subsanable?
Certificado de Existencia y Representación Legal	Expedido por la Cámara de Comercio respectiva, con fecha de emisión no superior a treinta (30) días calendario anteriores al cierre de la convocatoria.	Sí (Vigencia)
Registro Único Tributario (RUT)	Copia legible de la persona jurídica actualizada a la fecha.	Sí
Cédula del Representante Legal	Fotocopia ampliada al 150% del firmante de la oferta.	Sí
Estados Financieros Comparativos	Balance General y Estado de Resultados con corte al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2025, firmados por Representante Legal, Contador Público y Revisor Fiscal (si aplica), acompañados de notas explicativas y tarjeta profesional del contador.	No
Certificación de Seguridad Social	Certificación suscrita por el revisor fiscal o representante legal donde conste el pago de aportes parafiscales y seguridad social de los últimos seis (6) meses.	Sí

Carrera 24 No. 2-297 Madrid – Cundinamarca
abundaraph@gmail.com
Celular 3229115942
conjuntocerradoabundara.com

CONJUNTO CERRADO ABUNDARA P.H
NIT. 901210464 -3

Tipo de Documento	Detalle del Requisito Técnico - Jurídico	¿Es Subsancionable?
Antecedentes del Representante Legal y de la Empresa	Certificados vigentes de Procuraduría, Contraloría, Policía Nacional (Judicial), RNMC y REDAM de la empresa y del representante legal.	Sí
Certificaciones de Experiencia	Mínimo dos (2) certificaciones de contratos ejecutados o en ejecución avanzada dentro de los últimos cinco (5) años que cumplan los criterios del numeral 3.4.	No
Protocolo de Protección de Datos Personales NNA	Documento técnico del plan de tratamiento y protección de datos para niños, niñas y adolescentes que hagan uso del Club House.	No
Soportes del SG-SST	Copia de la autoevaluación de estándares mínimos del SG-SST radicada ante el Ministerio del Trabajo y licencia de salud ocupacional vigente del coordinador del proponente.	Sí

3.4. Experiencia Requerida y Criterios de Validación

El proponente deberá acreditar su idoneidad en el mercado mediante la presentación de un **mínimo de dos (2) certificaciones de contratos** cuyo objeto contractual

Carrera 24 No. 2-297 Madrid – Cundinamarca
abundaraph@gmail.com
Celular 3229115942
conjuntocerradoabundara.com

CONJUNTO CERRADO ABUNDARA P.H

NIT. 901210464 -3

contenga actividades de operación, administración, desarrollo de actividades recreodeportivas o manejo integral de áreas comunes recreativas en:

- Clubes sociales privados o corporativos.
- Cajas de compensación familiar (centros vacacionales o deportivos).
- Conjuntos residenciales bajo el régimen de propiedad horizontal con áreas húmedas y de acondicionamiento físico activas.
- Instituciones educativas con complejos deportivos internos.

Los contratos certificados deben haber sido ejecutados o encontrarse en ejecución activa (con un desarrollo transcurrido no menor a doce meses) dentro de los últimos cinco (5) años. **La sumatoria del valor de los contratos certificados debe ser igual o superior al 150% del presupuesto estimado anual para la presente contratación (\$270.000.000 COP).**

3.5. Visita Técnica Obligatoria en Terreno

Debido a la complejidad estructural de las piscinas bajo la Resolución 0929 de 2026, los sistemas mecánicos del gimnasio y las dinámicas de Abundara P.H., se establece la Visita Técnica Obligatoria como un requisito habilitante de carácter **NO subsanable**.

3.5.1. Protocolo de Agendamiento y Ejecución

- **Solicitud de Cita:** A través de correo electrónico (abundaraph@gmail.com), identificando la empresa, NIT y el nombre de máximo dos (2) delegados.
- **Acreditación en Portería:** Los delegados deberán presentarse con cédula original y soporte de afiliación y pago vigente de ARL. No se permitirá el ingreso a las áreas técnicas a personal sin cobertura vigente de ARL.
- **Suscripción de Acta:** Al concluir el recorrido, se suscribirá el Acta de Visita Técnica (Anexo No. 5), la cual deberá incluirse obligatoriamente dentro del sobre de la propuesta técnica. La no asistencia o la falta de suscripción del acta constituirá causal objetiva de rechazo inmediato.

Carrera 24 No. 2-297 Madrid – Cundinamarca
abundaraph@gmail.com
Celular 3229115942
conjuntocerradoabundara.com

CONJUNTO CERRADO ABUNDARA P.H
NIT. 901210464 -3

CAPÍTULO IV: ESTRUCTURA DE LAS PROPUESTAS TÉCNICA Y ECONÓMICA

Las ofertas deberán presentarse en formato físico, en sobre cerrado debidamente marcado con el nombre del proponente jurídico y el objeto de la convocatoria, depositados en la urna dispuesta en la portería No. 2 del conjunto.

4.1. Contenido Estructural de la Propuesta Técnica

El proponente deberá desarrollar y radicar un documento técnico metodológico estructurado que contenga:

1. **Plan Detallado de Operación (PDO):** Apertura, control de turnos, cierre y distribución horaria del personal.
2. **Organigrama Estructural del Servicio:** Líneas de mando internas de la firma y canales de comunicación con la administración del conjunto.
3. **Plan Anualizado de Actividades Recreodeportivas:** Cronograma mes a mes para niños, jóvenes, adultos y adulto mayor.
4. **Plan de Comunicación y Mercadeo Interno:** Estrategia mensual de posicionamiento, motivación y piezas de difusión digital e impresa para incentivar la participación comunitaria.
5. **Protocolo e Integración Digital de Reservas (Properix):** Manual operativo de uso integrado con la plataforma de reservas de Properix de la copropiedad, asegurando el SLA de confirmación de reservas en máximo una (1) hora.
6. **Protocolos de Gestión del Riesgo y Seguridad Acuática:** Procedimientos frente a emergencias de ahogamiento y cumplimiento de la Ley 1209 de 2008.
7. **Plan de Mantenimiento Preventivo y Físico:** Rutinas para conservación de máquinas y de sistemas de purificación de agua de acuerdo con la Resolución 0929 de 2026.
8. **Plan de Continuidad y Reemplazos Inmediatos:** Protocolo para asegurar la sustitución de salvavidas o instructores por incapacidad médica en un tiempo máximo de **dos (2) horas**.

Carrera 24 No. 2-297 Madrid – Cundinamarca
abundaraph@gmail.com
Celular 3229115942
conjuntocerradoabundara.com

CONJUNTO CERRADO ABUNDARA P.H

NIT. 901210464 -3

9. **Procedimiento de Atención de PQRS:** Canal ágil con tiempos de respuesta máximos de 48 horas.

4.2. Propuesta Específica para el Funcionamiento del Gimnasio

El oferente debe incorporar un capítulo autónomo dedicado a la gestión del gimnasio:

- **Modelo de Operación y Control de Accesos:** Regulación en horas pico, calzado adecuado, uso de toalla e ingreso restringido a menores sin supervisión.
- **Plan de Limpieza, Higiene y Desinfección Continua:** Protocolos de desinfección de pantallas y agarres con amonio cuaternario de quinta generación después de cada bloque de uso.
- **Fichas de Control de Máquinas y Alertas de Desgaste:** Hojas de vida para los activos propios de la copropiedad y los de comodato.
- **Indicadores de Uso:** Estadísticas mensuales presentadas a la Administración sobre el aforo y el perfil sociodemográfico de los usuarios.

4.3. Propuesta Económica y Parámetros de Presupuesto (Vigencia 2026)

Con el fin de garantizar la equidad y la sostenibilidad laboral y operativa de la prestación del servicio, el Consejo de Administración ha establecido los siguientes límites presupuestales de referencia para el año 2026:

- **Presupuesto Estimado Anual:** Se informará en la visita técnica.
- **Límite Máximo Admisible.** Se informará en la visita técnica. Las propuestas que excedan este valor serán rechazadas de forma automática por sobrepasar el presupuesto asignado.

La propuesta económica deberá presentarse de forma desagregada detallando costos directos de personal, costos de insumos químicos (acordes con la Resolución 0929 de 2026), AIU e impuestos aplicables.

CAPÍTULO V: METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN Y PONDERACIÓN DE OFERTAS

Carrera 24 No. 2-297 Madrid – Cundinamarca

abundaraph@gmail.com

Celular 3229115942

conjuntocerradoabundara.com

CONJUNTO CERRADO ABUNDARA P.H

NIT. 901210464 -3

La evaluación de las propuestas que cumplan en su totalidad con la fase de requisitos habilitantes se realizará sobre una escala de **cien (100) puntos máximos**, distribuidos de acuerdo con el siguiente baremo técnico modificado:

5.1. Matriz General de Calificación Objetiva

Criterio de Evaluación	Puntuación Máxima	Mecanismo de Asignación de Puntaje
Experiencia Específica Adicional	20 Puntos	Se otorga puntaje al oferente que acredite el mayor número de contratos válidos adicionales a los exigidos como habilitantes.
Calidad del Equipo Profesional	20 Puntos	Evaluación del perfil académico complementario y certificaciones de los perfiles que operarán en planta.
Propuesta Técnica, Metodológica y Mercadeo	25 Puntos	Calidad del Plan Detallado de Operación, plan de comunicación/mercadeo, protocolos de contingencia e integración con Properix.
Programación Recreo deportiva	15 Puntos	Variedad, innovación, estructura horaria de clases grupales y cobertura de la grilla poblacional propuesta.
Valor Agregado e Innovación (Comodato)	10 Puntos	Provisión en comodato de maquinaria de línea comercial para el gimnasio y kits de seguridad y pedagogía para piscinas.

Carrera 24 No. 2-297 Madrid – Cundinamarca

abundaraph@gmail.com

Celular 3229115942

conjuntocerradoabundara.com

CONJUNTO CERRADO ABUNDARA P.H
NIT. 901210464 -3

Criterio de Evaluación	Puntuación Máxima	Mecanismo de Asignación de Puntaje
Propuesta Económica	10 Puntos	Aplicación de fórmula matemática inversamente proporcional respecto a la oferta económica válida más económica.
TOTAL MÁXIMO	100 Puntos	Evaluación consolidada final de la oferta.

5.2. Desglose de Criterios de Asignación de Puntaje

5.2.1. Experiencia Específica Adicional (Máximo 20 puntos)

Para las certificaciones de experiencia que excedan el mínimo habilitante de dos (2) contratos válidos (Numeral 3.4), se asignarán puntos de la siguiente manera:

- **1 a 2 certificaciones adicionales válidas:** 10 puntos.
- **3 o más certificaciones adicionales válidas:** 20 puntos.

5.2.2. Calidad del Equipo Profesional de Planta (Máximo 20 puntos)

- Si los salvavidas propuestos acreditan certificaciones adicionales vigentes en rescate en aguas abiertas o primeros respondientes de trauma prehospitalario: **10 puntos.**
- Si el Instructor Líder del Gimnasio cuenta con título de Especialización o Maestría en Medicina del Deporte, Entrenamiento Deportivo, Fisioterapia o Gestión Deportiva: **10 puntos.**

5.2.3. Propuesta Técnica, Metodológica y Plan de Mercadeo (Máximo 25 puntos)

Carrera 24 No. 2-297 Madrid – Cundinamarca
abundaraph@gmail.com
Celular 3229115942
conjuntocerradoabundara.com

CONJUNTO CERRADO ABUNDARA P.H

NIT. 901210464 -3

El Comité Evaluador asignará el puntaje basándose en la solidez técnica del sobre presentado:

- **Nivel Alto (21 - 25 puntos):** Los planes describen con total claridad los cronogramas, las frecuencias de aseo técnico, los insumos y presentan un Plan de Mercadeo creativo que fomente el uso activo del Club House, junto con un protocolo de integración técnica ágil con Properix.
- **Nivel Medio (11 - 20 puntos):** Los planes cumplen con descripciones generales pero carecen de especificidad en las frecuencias de mantenimiento o en las piezas mensuales de difusión de mercadeo.
- **Nivel Bajo (0 - 10 puntos):** Propuestas que se limitan a transcripciones conceptuales sin adaptabilidad real a las condiciones de la infraestructura del Conjunto Cerrado Abundara P.H.

5.2.4. Programación Recreativa y Deportiva (Máximo 15 puntos)

Se calificará la estructura de la grilla mensual proyectada:

- Inclusión de actividades recreativas de integración familiar en fechas especiales (Día del Niño, de la Familia, torneos rápidos de cancha múltiple, eventos navideños): **7 puntos**.
- Estructuración de grillas específicas adaptadas para el desarrollo psicomotor en la primera infancia y movilidad funcional adaptada de bajo impacto en el adulto mayor: **8 puntos**.

5.2.5. Valor Agregado e Innovación (Máximo 10 puntos)

- **Criterio A: Plan de Dotación de Maquinaria Pesada para Gimnasio (5 Puntos):** Otorgado al oferente que se obligue a suministrar bajo comodato durante la vigencia contractual la siguiente dotación de maquinaria de línea comercial que complementará las inversiones directas del conjunto:
 - *Cardiovascular:* Mínimo 2 bicicletas de Spinning (volante de inercia $\geq$ 18 kg) y 2 elípticas profesionales con consola digital de medición.

Carrera 24 No. 2-297 Madrid – Cundinamarca

abundagraph@gmail.com

Celular 3229115942

conjuntocerradoabundara.com

CONJUNTO CERRADO ABUNDARA P.H

NIT. 901210464 -3

- *Fuerza:* Una prensa de piernas inclinada a 45° de alta capacidad y un banco de pecho olímpico regulable.
- *Peso Libre:* Un rack completo de mancuernas (pares de 2 lbs a 40 lbs), 2 barras olímpicas profesionales con seguros y discos engomados que sumen mínimo 200 lbs.
- *Adecuación de Área:* Suministro e instalación de mínimo 20 metros cuadrados de piso anti-impacto (caucho SBR de alta densidad, espesor mínimo de 15 mm) para delimitar la zona de peso libre.
- **Criterio B: Dotación de Confort, Pedagogía y Seguridad para Área de Piscinas (5 Puntos):** Otorgado al oferente que proponga en comodato para las zonas de playa y recreación acuática el siguiente kit:
 - *Mobiliario:* Cuatro (4) camastros asoleadoras para intemperie con protección UV y dos (2) parasoles institucionales de brazo lateral con base pesada.
 - *Estaciones:* Dos (2) organizadores portátiles para toallas y elementos de control de acceso.
 - *Kit Pedagógico:* Un lote de material flotante de alta densidad para la escuela de formación (mínimo 10 gusanos de espuma, 6 tablas de flotación, 4 chalecos normados y kits de juego de inmersión).

5.2.6. Propuesta Económica (Máximo 10 puntos)

Se aplicará la siguiente fórmula para calificar las propuestas válidas que se encuentren dentro del rango presupuestal del Numeral 4.3:

$$\text{Puntaje} = \left(\frac{\text{Oferta Económica Mínima Válida}}{\text{Oferta Económica Evaluada}} \right) \times 10$$

5.3. Causales Objetivas de Rechazo de las Propuestas

- Presentación extemporánea de la oferta (después de la hora y fecha exactas fijadas para el cierre).

Carrera 24 No. 2-297 Madrid – Cundinamarca
abundagraph@gmail.com
Celular 3229115942
conjuntocerradoabundara.com

CONJUNTO CERRADO ABUNDARA P.H

NIT. 901210464 -3

- No acreditar la asistencia y suscripción del Acta de Visita Técnica Obligatoria.
- Estar incurso en el régimen de conflictos de interés establecidos en el Capítulo VI de este documento.
- Inclusión de datos falsos o adulterados.
- Falta de firma de la carta de presentación de la propuesta por parte del representante legal calificado.
- Propuestas económicas que se encuentren por encima del límite máximo (\$192.000.000 COP anuales) o por debajo de la línea base mínima de sostenibilidad laboral (\$168.000.000 COP anuales).
- Tener la persona jurídica oferente litigios, demandas o reclamaciones judiciales activas en contra del Conjunto Cerrado Abundara P.H. o sus administradores.
- Que el representante legal, socios o directivos de la persona jurídica oferente tengan calidad de residentes o familiares de residentes en la copropiedad dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.

CAPÍTULO VI: TRANSPARENCIA, CONFLICTOS DE INTERÉS Y CONDICIONES GENERALES

6.1. Régimen de Conflictos de Interés, Inhabilidades e Incompatibilidades

Con el fin de garantizar la absoluta transparencia, la igualdad de condiciones entre los participantes y evitar cualquier tipo de sesgo subjetivo en la toma de decisiones por parte del órgano administrativo de la copropiedad, se establece de manera categórica que no podrán participar en el presente proceso de selección, ni directa ni indirectamente, las siguientes personas:

- **A.** Los miembros principales y suplentes del Consejo de Administración en ejercicio del Conjunto Cerrado Abundara P.H.
- **B.** El Administrador y el Revisor Fiscal (principal y suplente) de la copropiedad.
- **C.** Los integrantes titulares del Comité de Convivencia del conjunto.

Carrera 24 No. 2-297 Madrid – Cundinamarca

abundaraph@gmail.com

Celular 3229115942

conjuntocerradoabundara.com

CONJUNTO CERRADO ABUNDARA P.H
NIT. 901210464 -3

- **D.** Todos los empleados directos o contratistas actuales vinculados a la administración de la copropiedad.
- **E.** Los cónyuges, compañeros permanentes o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil de cualquiera de las personas mencionadas en los literales A, B, C y D.
- **F.** Las personas jurídicas donde cualquiera de los sujetos descritos en los literales anteriores posea participación accionaria, cuotas sociales, ejerza funciones de representación legal, administración, control o asesoría técnica interna.

6.2. Condición Taxativa sobre Residentes de la Copropiedad

Como medida de protección de la convivencia interna y con el objetivo de asegurar la objetividad técnica en la posterior supervisión del servicio, se estipula la siguiente prohibición expresa:

❌ Exclusión de Residentes: "No podrán participar personas jurídicas cuyos representantes legales, administradores o socios sean residentes de la copropiedad, con el fin de preservar la imparcialidad, evitar conflictos de interés latentes y garantizar la transparencia del proceso de selección en todas sus etapas."

6.3. Cláusula de Reserva Institucional y No Obligatoriedad de Contratación

"La presente convocatoria constituye una invitación abierta a presentar propuestas y no genera obligación alguna para el Conjunto Cerrado Abundara P.H. de adjudicar, contratar o aceptar cualquiera de las ofertas recibidas. El Consejo de Administración y la Administración podrán declarar desierto el proceso, suspenderlo, modificarlo o terminarlo en cualquier etapa, cuando ello responda al interés de la copropiedad, sin que se genere derecho a indemnización o reclamación por parte de los participantes."

CAPÍTULO VII: GARANTÍAS CONTRACTUALES EXIGIDAS

El proponente que resulte favorecido deberá constituir, a su costa, ante una compañía de seguros legalmente establecida y autorizada en Colombia por la Superintendencia

Carrera 24 No. 2-297 Madrid – Cundinamarca
abundaraph@gmail.com
Celular 3229115942
conjuntocerradoabundara.com

CONJUNTO CERRADO ABUNDARA P.H
NIT. 901210464 -3

Financiera, una **Póliza Única de Cumplimiento** a favor del Conjunto Cerrado Abundara P.H. que ampare:

Tipo de Cobertura / Amparo Financiero	Porcentaje / Base de Cálculo del Valor Asegurado	Vigencia de la Cobertura
Seriedad de la Oferta	Diez por ciento (10%) del valor estimado total de la propuesta económica anualizada.	Desde la radicación hasta la firma del contrato (Mínimo 90 días).
Cumplimiento de Obligaciones	Veinte por ciento (20%) del valor total del contrato anual.	Vigencia total del contrato y cuatro (4) meses más.
Calidad del Servicio	Quince por ciento (15%) del valor total del contrato anual.	Vigencia total del contrato y cuatro (4) meses más.
Pago de Salarios y Prestaciones Sociales	Veinte por ciento (20%) del valor total del contrato anual.	Vigencia total del contrato y tres (3) años más (Término de prescripción laboral).
Responsabilidad Civil Extracontractual	Ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 SMMLV). Debe incluir sublímites de predios, labores y operaciones, y	Vigencia total del contrato y hasta la liquidación formal del mismo.

Carrera 24 No. 2-297 Madrid – Cundinamarca
abundaraph@gmail.com
Celular 3229115942
conjuntocerradoabundara.com

CONJUNTO CERRADO ABUNDARA P.H
NIT. 901210464 -3

Tipo de Cobertura / Amparo Financiero	Porcentaje / Base de Cálculo del Valor Asegurado	Vigencia de la Cobertura
	cobertura por accidentes de usuarios en áreas húmedas y gimnasio.	
Responsabilidad Profesional	Cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (50 SMMLV), aplicable a negligencias de instructores y salvavidas.	Vigencia total del contrato.

CAPÍTULO VIII: CRONOGRAMA GENERAL DEL PROCESO (AÑO 2026)

El proceso de selección se desarrollará de forma estricta de acuerdo con las siguientes fechas, hitos y plazos preestablecidos para el año 2026:

Actividad / Hito del Proceso	Fecha de Ejecución	Lugar / Medio de Contacto
1. Publicación de la Convocatoria	16 de julio de 2026	Carteleras del Conjunto, Correo Institucional e Integración de Properix.
2. Visitas Técnicas Obligatorias (Jornada 1)	21 y 23 de julio de 2026	Instalaciones del Club House (Cita previa programada al correo abundaraph@gmail.com).

Carrera 24 No. 2-297 Madrid – Cundinamarca
abundaraph@gmail.com
Celular 3229115942
conjuntocerradoabundara.com

CONJUNTO CERRADO ABUNDARA P.H
NIT. 901210464 -3

Actividad / Hito del Proceso	Fecha de Ejecución	Lugar / Medio de Contacto
3. Cierre y Entrega Física de Propuestas	31 de julio de 2026 - 04:00 p.m.	Urna de Contratación en la portería No. 2 del Conjunto.
4. Apertura de Sobres y Verificación Habilitante	31 de julio de 2026	Sesión Extraordinaria del Consejo de Administración.
5. Período de Evaluación y Calificación Técnica	Del 01 al 11 de agosto de 2026	Sesiones Extraordinarias del Consejo de Administración.
6. Solicitud y Recepción de Aclaraciones (Subsanables)	Del 08 al 10 de agosto de 2026	Plazo perentorio de 24 horas por proponente requerido.
7. Sustentación Presencial de Propuestas	15 de agosto de 2026	Oficina de administración (Consejo y Administración).
8. Publicación del Informe de Resultados	20 de agosto de 2026	Aplicación Properix del Conjunto Cerrado Abundara P.H.

Carrera 24 No. 2-297 Madrid – Cundinamarca
abundaraph@gmail.com
Celular 3229115942
conjuntocerradoabundara.com

CONJUNTO CERRADO ABUNDARA P.H
NIT. 901210464 -3

Actividad / Hito del Proceso	Fecha de Ejecución	Lugar / Medio de Contacto
9. Etapa de Negociación Final	21 de agosto de 2026	Reunión Presencial entre Administración y Oferente.
10. Verificación Documental y Pólizas	27 de agosto de 2026	Entrega de Póliza Única de Cumplimiento por Adjudicatario.
11. Suscripción del Contrato de Prestación	27 de agosto de 2026	Firma del Contrato de Operación.
12. Acta de Inicio de Operación	03 de septiembre de 2026	Instalaciones del Club House - Abundara P.H.

CAPÍTULO IX: ANEXOS Y FORMATOS COMPLEMENTARIOS

Los proponentes deberán descargar, diligenciar y adjuntar los siguientes formatos:

- **Anexo No. 1:** Formato de Carta de Presentación de la Propuesta Jurídica.
- **Anexo No. 2:** Cuadro de Certificación de Experiencia Específica Comercial (Resumen de contratos).
- **Anexo No. 3:** Formato de Declaración Juramentada de Inexistencia de Inhabilidades, Incompatibilidades y Conflictos de Interés.
- **Anexo No. 4:** Cuadro de Desglose de la Propuesta Económica Mensual y Estructura de Costos.

Carrera 24 No. 2-297 Madrid – Cundinamarca
abundagraph@gmail.com
Celular 3229115942
conjuntocerradoabundara.com



CONJUNTO CERRADO ABUNDARA P.H
NIT. 901210464 -3

- **Anexo No. 5:** Formato de Acta de Visita Técnica Obligatoria.

Carrera 24 No. 2-297 Madrid – Cundinamarca
abundaraph@gmail.com
Celular 3229115942
conjuntocerradoabundara.com



CONJUNTO CERRADO ABUNDARA P.H
NIT. 901210464 -3

ANEXO NO. 1: CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA (PERSONA JURÍDICA)

Bogotá D.C. / Madrid (Cundinamarca), [Insertar Fecha] de 2026

Señores:

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ADMINISTRACIÓN GENERAL

CONJUNTO CERRADO ABUNDARA PROPIEDAD HORIZONTAL

Madrid, Cundinamarca.

Referencia: Convocatoria Abierta para la Prestación del Servicio de Operación Integral del Club House del Conjunto Cerrado Abundara P.H.

El suscrito, _____, identificado con Cédula de Ciudadanía No. _____ de _____, actuando en mi calidad de Representante Legal de la empresa _____, sociedad legalmente constituida según consta en el certificado de existencia y representación legal adjunto, con NIT No. _____, presento formalmente propuesta técnica y económica para participar en el proceso de selección del objeto de la referencia.

En virtud de la presente manifestación, declaro bajo la gravedad del juramento de manera libre y expresa lo siguiente:

1. **Conocimiento del Pliego:** Que he estudiado minuciosamente los pliegos de condiciones, especificaciones técnicas, régimen de mantenimiento de la infraestructura, marco sanitario de la Resolución 0929 de 2026, cronograma y los acápites de valor agregado, aceptando de manera incondicional la totalidad de las condiciones allí exigidas.
2. **Idoneidad y Capacidad:** Que el proponente jurídico cuenta con la capacidad jurídica, financiera, técnica, operativa y el personal debidamente certificado (salvavidas con competencias vigentes en RCP/DEA e instructores profesionales) para asumir de forma autónoma la operación.

Carrera 24 No. 2-297 Madrid – Cundinamarca
abundaraph@gmail.com
Celular 3229115942
conjuntocerradoabundara.com

CONJUNTO CERRADO ABUNDARA P.H
NIT. 901210464 -3

3. **Vigencia de la Oferta:** Que la presente propuesta se mantendrá en firme y será vinculante por un término mínimo de noventa (90) días calendario, contados a partir de la fecha de cierre.
4. **Veracidad de la Información:** Que toda la información y soportes documentales anexos son verídicos, legítimos y se ajustan a la realidad.
5. **Aceptación de la Cláusula de Reserva:** Que acepto de forma expresa que esta convocatoria constituye una invitación a ofertar y no genera obligación alguna de adjudicación o contratación por parte del conjunto.

Atentamente,

Firma del Representante Legal

Nombre:

C.C. No.

Dirección de Notificación:

Teléfono Celular:

Correo Electrónico Corporativo:

Carrera 24 No. 2-297 Madrid – Cundinamarca
abundaraph@gmail.com
Celular 3229115942
conjuntocerradoabundara.com

CONJUNTO CERRADO ABUNDARA P.H
NIT. 901210464 -3

ANEXO NO. 2: CERTIFICACIÓN DE EXPERIENCIA ESPECÍFICA JURÍDICA

(Formato de Resumen de Contratos Ejecutados)

El proponente deberá relacionar en este cuadro los contratos que acreditan su experiencia específica, anexando las certificaciones correspondientes expedidas por el contratante.

#	Nombre de la Entidad / Copropiedad / Club	Objeto Detallado del Contrato	Fecha de Inicio (DD/MM/AA)	Fecha de Terminación	Valor Total Ejecutado (COP)	Nombre y Teléfono del Contacto de Verificación
01	Ej: Club Social X o P.H. Y	Operación de Club House, piscinas y gimnasios...	01/01/24	31/12/25	\$120.000.000	Juan Pérez - 3100000000
02						

Carrera 24 No. 2-297 Madrid – Cundinamarca
abundaraph@gmail.com
Celular 3229115942
conjuntocerradoabundara.com

CONJUNTO CERRADO ABUNDARA P.H
NIT. 901210464 -3

#	Nombre de la Entidad / Copropiedad / Club	Objeto Detallado del Contrato	Fecha de Inicio (DD/MM/AA)	Fecha de Terminación	Valor Total Ejecutado (COP)	Nombre y Teléfono del Contacto de Verificación
03	(Adicional para puntaje)					
04	(Adicional para puntaje)					

Declaro bajo la gravedad del juramento que los contratos aquí relacionados corresponden a servicios efectivamente prestados de forma directa por la persona jurídica proponente.

Firma del Representante Legal

Nombre del Proponente Jurídico:

Carrera 24 No. 2-297 Madrid – Cundinamarca
abundaraph@gmail.com
Celular 3229115942
conjuntocerradoabundara.com

CONJUNTO CERRADO ABUNDARA P.H
NIT. 901210464 -3

ANEXO NO. 3: DECLARACIÓN JURAMENTADA DE INEXISTENCIA DE INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTOS DE INTERÉS

Madrid (Cundinamarca), [Insertar Fecha] de 2026

Señores:

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ADMINISTRACIÓN

CONJUNTO CERRADO ABUNDARA PH

Yo, _____, en mi calidad de Representante Legal de la persona jurídica _____, en cumplimiento de los requisitos fijados en el Capítulo VI del Pliego de Condiciones de la Convocatoria Abierta para la Operación del Club House, manifiesto bajo la gravedad del juramento lo siguiente:

1. **Inexistencia de Vínculos:** Que ni el suscrito, ni la persona jurídica que represento, ni sus socios, administradores o directivos, tenemos vínculos conyugales, de compañerismo permanente o de parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil con los actuales miembros del Consejo de Administración, Administrador, Revisor Fiscal, integrantes del Comité de Convivencia o empleados directos del Conjunto Cerrado Abundara P.H.
2. **Condición de Residentes:** Que declaro de manera taxativa que los socios, administradores, directivos o representantes legales de la persona jurídica oferente **no somos residentes** del Conjunto Cerrado Abundara P.H., dando estricto cumplimiento a la política de transparencia y mitigación de sesgos comunitarios.
3. **Ausencia de Litigios:** Que ni el proponente ni su equipo técnico o legal directo sostienen litigios, demandas judiciales o reclamaciones formales en contra de la copropiedad, de su personería jurídica o de sus órganos de administración y control.

Carrera 24 No. 2-297 Madrid – Cundinamarca
abundaraph@gmail.com
Celular 3229115942
conjuntocerradoabundara.com

CONJUNTO CERRADO ABUNDARA P.H
NIT. 901210464 -3

4. **Sanciones Laborales y de Seguridad:** Que la firma no se encuentra inhabilitada legalmente para contratar con entidades privadas, ni cuenta con sanciones ejecutoriadas por parte del Ministerio del Trabajo o del Ministerio del Deporte.

Entiendo y acepto que cualquier inexactitud, ocultamiento o falsedad en los datos aquí declarados será causal objetiva y automática de rechazo de la propuesta, o de terminación unilateral del contrato por justa causa si este ya hubiese sido adjudicado, sin perjuicio de las acciones penales a las que haya lugar (Artículo 442 del Código Penal Colombiano).

Firma del Representante Legal (Declarante)

Nombre:

C.C. No. _____ de _____

En representación de (NIT): _____

Carrera 24 No. 2-297 Madrid – Cundinamarca
abundaraph@gmail.com
Celular 3229115942
conjuntocerradoabundara.com

CONJUNTO CERRADO ABUNDARA P.H
NIT. 901210464 -3

ANEXO NO. 4: DESGLOSE DE PROPUESTA ECONÓMICA Y ESTRUCTURA DE COSTOS
(VIGENCIA 2026)

El proponente deberá diligenciar el presente formato garantizando que los valores mensuales se encuentren dentro del rango presupuestal establecido de **\$14.000.000 COP a \$16.000.000 COP mensuales** (incluido IVA y costos directos e indirectos).

4.1. Resumen Económico Mensual

Ítem	Componente del Servicio	Valor Mensual Antes de Impuestos (COP)
01	Personal Operativo en Planta (Salvavidas con antecedentes verificados, Instructores de Gimnasio, Clases Grupales)	\$
02	Plan de Mantenimiento Preventivo e Insumos Químicos bajo Resolución 0929 de 2026 (Piscinas, Cuarto de Máquinas)	\$
03	Plan de Comunicación, Mercadeo, Software de Reservas e Integración con Properix, Logística de Eventos y AIU	\$
Subtotal	Subtotal Mensual	\$
04	Impuesto al Valor Agregado (IVA) / Impuestos aplicables	\$

Carrera 24 No. 2-297 Madrid – Cundinamarca
abundaraph@gmail.com
Celular 3229115942
conjuntocerradoabundara.com

CONJUNTO CERRADO ABUNDARA P.H
NIT. 901210464 -3

Ítem	Componente del Servicio	Valor Mensual Antes de Impuestos (COP)
TOTAL	VALOR TOTAL MENSUAL (CON IMPUESTOS)	\$

VALOR TOTAL MENSUAL EN LETRAS:
_____ M/CTE.

4.2. Declaración de Cumplimiento de Costos de Personal (Línea Base Laboral)

Certifico que dentro del cálculo del ítem 01 se contemplan los salarios base legales, prestaciones sociales completas de ley, vacaciones, dotación legal (uniformes y calzado), seguridad social y la Administradora de Riesgos Laborales (ARL Clase V para el personal de salvavidas), asumiendo toda la responsabilidad laboral y exonerando al Conjunto Cerrado Abundara P.H. de cualquier solidaridad legal por este concepto.

Firma del Representante Legal

Nombre del Proponente:

ANEXO NO. 5: ACTA DE VISITA TÉCNICA OBLIGATORIA

(Documento de formalización en terreno - Copia obligatoria en el Sobre)

CONVOCATORIA OPERACIÓN INTEGRAL CLUB HOUSE ABUNDARA P.H.

En las instalaciones del Club House del Conjunto Cerrado Abundara P.H., ubicado en el municipio de Madrid, Cundinamarca, siendo las _____ horas del día _____ del mes de _____ de 2026, se reunieron por una parte el representante de la Administración del Conjunto, y por la otra el delegado del proponente abajo firmante, con el fin de realizar el reconocimiento físico y técnico de las áreas objeto de la presente convocatoria.

Durante el desarrollo del recorrido, el proponente constató de primera mano:

Carrera 24 No. 2-297 Madrid – Cundinamarca
abundaraph@gmail.com
Celular 3229115942
conjuntocerradoabundara.com

CONJUNTO CERRADO ABUNDARA P.H
NIT. 901210464 -3

1. El estado actual, dimensiones y características estructurales de la Piscina de Adultos, Piscina Infantil y zonas de Acuaparque, reconociendo las exigencias técnicas de la Resolución 0929 de 2026.
2. El inventario, marcas y estado operativo de los equipos de bombeo, filtración e inyección química en el Cuarto de Máquinas.
3. El estado de la infraestructura del Gimnasio, reconociendo el área donde deberá realizar la adecuación y montaje de los **20 metros cuadrados de piso anti-impacto**, así como la instalación en comodato de las máquinas cardiovasculares (elípticas, spinning) y zona de fuerza pesada solicitadas como valor agregado que complementarán los equipos propios de la copropiedad.
4. El estado físico de la Cancha Múltiple, Salón de Juegos Infantiles y Golfito.

El proponente manifiesta haber recibido las aclaraciones técnicas verbales inmediatas por parte de la copropiedad y declara conocer a cabalidad las complejidades físicas del Club House, renunciando a alegar imprevisión, desconocimiento o errores de cálculo locativo en la posterior presentación de su propuesta técnica y económica.

Por la Copropiedad:

Firma del Delegado de la Administración / Supervisor

Nombre:

Cargo:

Por el Proponente:

Firma del Representante Técnico / Ingeniero del Oferente

Nombre del Delegado:

C.C. No.

Nombre de la Empresa / Proponente Jurídico:

Soporte de ARL Verificado en Portería: () SÍ / () NO

Carrera 24 No. 2-297 Madrid – Cundinamarca
abundaraph@gmail.com
Celular 3229115942
conjuntocerradoabundara.com