



CONJUNTO RESIDENCIAL
BRISAS DE SOTAVENTO
NIT.830.033.590-7
Calle 162 No. 54- 95

CONVOCATORIA ABIERTA PARA EL CARGO DE ADMINISTRADOR PH

El Consejo de Administración del **Conjunto Residencial Brisas de Sotavento Supermanzana II P.H.** invita **exclusivamente a personas jurídicas** a participar en la presente convocatoria para la selección del Administrador – Representante Legal de la copropiedad, conforme a los artículos 50 y 51 de la Ley 675 de 2001.

TÉRMINOS DE REFERENCIA (TDR)

Contratación de empresa prestadora de servicios de administración para el período 2026-2027

1. INFORMACIÓN DE LA COPROPIEDAD

- **Nombre:** Conjunto Residencial Brisas de Sotavento Supermanzana II P.H.
- **Dirección:** Calle 162 No. 54-95
- **Ciudad:** Bogotá D.C.
- **Estrato:** 4

Características generales

- **Tipo:** Conjunto de casas
- **Unidades privadas:** 144 casas
- **Parqueaderos:** Privados y de visitantes
- **Zonas comunes:** Jardines, parque infantil, gimnasio, dos (2) salones comunales y mesa de tenis de mesa

2. CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN

- **Apertura de la convocatoria:** 06 de mayo de 2026
- **Cierre de recepción de inquietudes:** 11 de mayo de 2026
- **Respuesta a inquietudes:** 13 de mayo de 2026
- **Cierre de recepción de propuestas:** 16 de mayo de 2026
- **Evaluación de propuestas:** 22 de mayo de 2026
- **Inicio de entrevistas:** 25 de mayo de 2026
- **Adjudicación:** 8 de junio de 2026
- **Inicio de empalme:** 15 de junio 2026
- **Inicio del contrato:** 1 de julio de 2026



3. OBJETO DEL CONTRATO

Contratar una empresa especializada en administración de propiedad horizontal para prestar los servicios integrales de gestión administrativa, financiera, operativa, jurídica y de atención al residente en el conjunto residencial ubicado en Bogotá, conforme a la normatividad vigente y al reglamento interno de propiedad horizontal. El Administrador de Propiedad Horizontal será responsable de la gestión integral de la copropiedad, con enfoque en resultados medibles en los ámbitos administrativo, financiero, operativo y de convivencia.

4. ALCANCE Y RESULTADOS ESPERADOS

El proponente deberá presentar una propuesta orientada a asumir la administración integral del conjunto con resultados, que incluya como mínimo:

4.1 Gestión financiera

- Control efectivo del flujo de caja
- Reducción y control de cartera morosa
- Transparencia en la ejecución presupuestal

4.2 Gestión operativa

- Plan de mantenimiento preventivo y correctivo
- Optimización de costos operativos
- Supervisión de proveedores y contratos

4.3 Gestión administrativa

- Atención oportuna de PQR (con indicadores de tiempo de respuesta) y atención al copropietario.
- Organización documental digital
- Informes periódicos al Consejo

4.4 Gestión de convivencia

- Manejo de conflictos entre residentes
- Cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal
- Apoyo al Comité de Convivencia

4.5 Entregables obligatorios

- Diagnóstico inicial del conjunto (primer mes)
- Plan de acción con indicadores
- Informe mensual de gestión



5. PERFIL DEL ASPIRANTE

Requisitos mínimos habilitantes

- Persona jurídica legalmente constituida
- Experiencia mínima de **dos (2) años** en administración de propiedad horizontal
- Experiencia demostrable en conjuntos residenciales
- Conocimiento de la Ley 675 de 2001
- Manejo de herramientas ofimáticas

Requisitos diferenciales (ponderables)

- Experiencia en conjuntos de más de 100 unidades
- Certificaciones en propiedad horizontal
- Conocimiento en NIIF y control financiero
- Experiencia comprobada en recuperación de cartera
- Certificación en SG-SST

6. PROPUESTA DEL OFERENTE

La propuesta deberá contener:

1. **Propuesta técnica:** metodología de trabajo, indicadores y plan de acción inicial
2. **Propuesta de atención:** disponibilidad, esquema de servicio y **esquema de reuniones con el Consejo de Administración**
3. **Propuesta económica:** honorarios mensuales y alcance del servicio
4. **Diferenciador y garantía del servicio:** el oferente deberá indicar claramente su propuesta de valor y los mecanismos mediante los cuales garantiza la calidad del servicio
5. **Administrador delegado:** el oferente deberá indicar el esquema mediante el cual se asignará el administrador delegado, incluyendo perfil, experiencia y criterios de selección.
6. **Atención a contingencias:** el oferente deberá indicar si cuenta con servicio de atención 24/7 en asuntos de prioridad y atención el emergencias.
7. **Asesoría jurídica:** el oferente deberá indicar si cuenta dentro del servicio de asesoría jurídica y acompañamiento legal.
8. **Proceso de empalme:** el oferente deberá indicar la metodología para realizar el proceso de empalme y el tiempo requerido.



CONJUNTO RESIDENCIAL
BRISAS DE SOTAVENTO
NIT.830.033.590-7
Calle 162 No. 54- 95

7. REQUISITOS MÍNIMOS DEL ADMINISTRADOR DELEGADO (OBLIGATORIOS):

- Profesional en áreas administrativas, contables o afines
- Experiencia mínima de tres (3) años en administración de propiedad horizontal
- Experiencia demostrable en conjuntos residenciales de al menos 100 unidades
- Conocimiento de la Ley 675 de 2001
- Manejo de herramientas ofimáticas

El incumplimiento de estos requisitos será causal de rechazo de la propuesta.

Se valorarán propuestas claras, medibles y orientadas a resultados verificables.

8. REQUISITOS DOCUMENTALES

Persona jurídica (único tipo de oferente permitido)

- Certificado de existencia y representación legal
- RUT
- Experiencia certificada (Adjuntar mínimo tres certificaciones)
- **Tres (3) cartas de recomendación de conjuntos residenciales administrados**
- Ejemplo de informe mensual emitido al consejo

9. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

Criterio	Ponderación
Experiencia	20%
Propuesta técnica	30%
Validación de clientes (referencias)	30%
Entrevista	20%

Se descartarán propuestas genéricas, sin indicadores claros o sin soporte verificable de experiencia.



CONJUNTO RESIDENCIAL
BRISAS DE SOTAVENTO
NIT.830.033.590-7
Calle 162 No. 54- 95

10. GARANTÍAS

El oferente deberá presentar:

- Garantía de seriedad de la oferta
- Garantías contractuales en caso de adjudicación

11. CAUSALES DE RECHAZO

Serán rechazadas las propuestas que:

- No cumplan requisitos mínimos
- No incluyan propuesta técnica estructurada
- No presenten las tres (3) cartas de recomendación requeridas
- Presenten información inconsistente

13. OBSERVACIONES FINALES

- No podrán participar personas con inhabilidades legales
- El proceso busca seleccionar un administrador con capacidad de ejecución comprobada
- El Consejo podrá verificar referencias directamente con los conjuntos certificados

14. RECEPCIÓN DE PROPUESTAS

Acorde al cronograma los oferentes pueden enviar sus inquietudes a partir de la publicación y hasta el día 12 de mayo, dado que se estará dando respuesta a las inquietudes el día 13 de mayo.

Tanto para el envío de las propuestas como de las inquietudes por favor remitir correo a la siguiente dirección: consejo@brisasdesotavento.com así:

- **Asunto:** Convocatoria Administrador 2026 – [nombre corto oferente] – Inquietudes
- **Asunto:** Convocatoria Administrador 2026 – [nombre corto oferente] – Propuesta de Servicio

Consejo de Administración
Conjunto Residencial Brisas de Sotavento Supermanzana II P.H.