Sociedad de Activos Especiales SAS

INVITACIÓN PÚBLICA
ADMINISTRACIÓN DE ZONAS COMUNES CON Y SIN PROPIEDAD HORIZONTAL.

La Sociedad de Activos Especiales SAS, por medio de la presente invitación convoca al público en general que se encuentre interesado en presentar su oferta técnica y económica para la prestación de los servicios de administración de zonas comunes con o sin propiedad horizontal de copropiedades que se encuentran ubicadas en la ciudad de Envigado departamento de Antioquia; en virtud de ello nos permitimos remitir la información con los requisitos mínimos habilitantes exigidos y la información necesaria para su participación.

Las propuestas definitivas deberán ser enviadas a más tardar el día 24 de Abril de 2014 a las 11:59 p.m. al correo electrónico zonascomunesantioquia@saesas.com.co siendo objeto de evaluación aquellas que hayan sido enviadas única y exclusivamente a dicha dirección electrónica, en consecuencia no serán válidas las ofertas que resulten enviadas a cualquier otro tipo de dirección electrónica de la Entidad o sus funcionarios.

1. **OBJETO**: Contratación de la prestación de servicios de administración de Zonas Comunes de 2 copropiedades asignadas a la Sociedad de Activos Especiales SAS por la Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación, ubicados en la ciudad de Envigado, cumpliendo las políticas y procedimientos indicados la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal en aquellos casos en que se encuentre constituido, así como los Acuerdos y Disposiciones emanados por la Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación. Las Copropiedades a administrar son:

   I. **EDIFICIO QUORUM - Carrera 43 No. 37 Sur 77 - Envigado**
   Edificio de 6 pisos de altura conformado por 24 unidades privadas (4 locales y 20 oficinas)

   II. **EDIFICIO ZUÑIGA - Calle 23 Sur No. 45 12 – Envigado**
   Edificio de 7 pisos de altura conformado por 54 unidades privadas (24 Apartamentos, 6 oficinas, 12 garajes y 12 depósitos).

2. **ESPECIFICACIONES ESENCIALES** : Las principales actividades sobre las cuales actuará como responsable el Administrador son:

- Ejecutar el presupuesto aprobado por la Asamblea General de Propietarios o estamento que haga sus veces
- Cumplir todas las funciones que le asigne el Reglamento de Propiedad Horizontal en los casos en que exista. En los casos en que no se encuentre conformada la Propiedad Horizontal cumplir con los acuerdos celebrados entre los copropietarios mediante reuniones, asambleas o aquellas disposiciones que demande la entidad administradora del FRISCO.

- Celebrar todos los Contratos necesarios para la buena marcha de la administración de las copropiedades con empresas y/o personal idóneo, obteniendo el cumplimiento de los mismos.
- Convocar a la Asamblea General de Propietarios o estamento que haga sus veces a reuniones ordinarias o extraordinarias, y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. Estas mismas disposiciones se deben realizar en los edificios en donde no existe Reglamento de Propiedad Horizontal constituido, en donde se deberá convocar a la entidad administradora del FRISCO o a quien ésta delegue.
- Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la Asamblea, de registro de propietarios y residentes tanto de las Zonas Comunes como de Propiedad Horizontal.
- Atender la correspondencia relativa a las copropiedades.
- Poner en conocimiento de los propietarios y residentes, las actas de la Asamblea General tanto de las Zonas Comunes como de Propiedad Horizontal.
- Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración en aquellos casos en que se encuentre conformado, las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. Estas mismas disposiciones se tendrán en cuenta en las copropiedades en donde no existe Reglamento de Propiedad Horizontal constituido, en donde se deberá someter a consideración de la entidad administradora del FRISCO, las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.
- Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, Disposiciones o Acuerdos en los casos donde no existe Reglamento de Propiedad Horizontal
- Para las copropiedades que posean reglamento de propiedad horizontal elevar a escritura pública y registrar las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal aprobadas por la Asamblea General de propietarios o estamento que haga sus veces, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.
- Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica constituida y la que se deba constituir de y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija, previa autorización de SAE.
- Notificar a los propietarios y/o arrendatarios de bienes privados por los medios que señale el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la Asamblea General o el Consejo de Administración, si lo hubiere, según el caso, por incumplimiento de obligaciones. Estas mismas disposiciones deberán tenerse en cuenta en las copropiedades donde no exista Reglamento de Propiedad Horizontal, para lo cual se deberá

notificar a los propietarios y/o arrendatarios de bienes privados las sanciones impuestas en su contra por la Asamblea General de Copropietarios de conformidad con los Acuerdos y Disposiciones si lo hubiere, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.

- Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley, en el Reglamento de Propiedad Horizontal, Acuerdos, Disposiciones o cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la Asamblea General de Propietarios o estamento que haga sus veces, Consejo de Administración, si lo hubiere o Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.
- Expedir paz y salvo de cuentas con la administración, cada vez que se produzca el cambio de tenedor, arrendatario o propietario de una unidad privada.
- Mantener en buen estado de limpieza y presentación los bienes de área común y el correcto funcionamiento de los servicios y equipos de las copropiedades
- Realizar las obras urgentes que exijan la seguridad, integridad y salubridad de las copropiedades, lo mismo que las que ordene SAE, la Asamblea General de Propietarios o estamento que haga sus veces, Consejo de Administración si lo hubiere o la Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación.
- Tener al día la contabilidad y llevar bajo su dependencia y responsabilidad los libros de contabilidad, de Actas de la Asamblea General de Propietarios o estamento que haga sus veces, Consejo de Administración y de Propietarios si lo hubiere.
- Llevar al día y cuidar los documentos y comprobantes de la persona jurídica y en general todos los archivos.
- Cobrar, las cuotas ordinarias y extraordinarias, multas y, en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular.
- Iniciar previa autorización de la Asamblea General de Propietarios o estamento que haga sus veces, Consejo de Administración, si lo hubiere, el cobro judicial de las cuotas ordinarias y extraordinarias dejadas de cancelar
- Presentar a SAE un informe mensual sobre las actividades ejecutadas en desarrollo del presente Contrato, y las demás que le sean encomendadas.

3. **PLAZO DEL CONTRATO**: El plazo de ejecución del contrato, para la prestación del servicio objeto de la presente convocatoria, será de doce (12) meses.

4. **QUIENES PUEDEN PRESENTAR COTIZACIONES:** Podrán participar personas jurídicas nacionales o extranjeras con domicilio en cualquier lugar del territorio nacional, que no se encuentren incursas en alguna de las inhabilidades o incompatibilidades contempladas en la Constitución Política o en el Código de Buen Gobierno de SAE. En el evento de consorcios y uniones temporales, deberá acreditarse el cumplimiento de este requisito por parte de ambos consorciados o unidos temporalmente.

5. REQUISITOS DE LOS PARTICIPANTES:

a) Carta de presentación de la oferta debidamente firmada por el proponente.
b) Certificado de Cámara y Comercio: El objeto social deberá corresponder a la prestación de servicios de Administración de Propiedad Horizontal.
c) Que la empresa tenga mínimo cinco (5) años de constitución y operaciones y que su duración sea como mínimo hasta el 31 de Diciembre de 2017, información que será verificada a través del certificado de existencia y representación legal de la empresa debidamente actualizado según las exigencias legales.
d) Registro Único Tributario
e) Ultima Declaración de Renta
f) Estados financieros últimos tres periodos con corte al 31 de octubre de 2013, comparado con el periodo inmediatamente anterior.
g) Certificados de Experiencia firmados por los presidentes de los consejos de administración.
h) Relación de Equipo Humano.
i) Certificado antecedentes contador.
j) Licencia de Software contable y de facturación.
k) El proponente debe tener sede física en la ciudad de Medellín legalmente autorizada por la autoridad competente.
l) El proponente deberá estar a PAZ y SALVO con el pago a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombia de Bienestar Familiar.
m) No estar incluido ni la empresa ni el representante legal en el boletín de responsables fiscales (articulo 60 Ley 610 de 2000)
n) Certificado de Antecedentes Disciplinarios de la Procuraduría.
o) RUT
p) Acta de visita obligatoria.

6. **INSPECCION OBLIGATORIA:** Los Representantes Legales o sus delegados debidamente autorizados por escrito de las firmas interesadas en presentar propuestas deberán visitar las instalaciones de las **COPROPIEDADES A ADMINISTRAR,** el **día 14 de abril de 2014 a las 9:00 a.m**. inicio de la inspección, en el Edificio Quórum .

   Los representantes legales o delegados de las firmas interesadas en presentar propuestas que se presenten después de las 9:30 a.m. del día14 de abril de 2014 no podrán participar en la inspección.

Las visitas se harán bajo costo y responsabilidad de las firmas interesadas en presentar propuestas y con carácter obligatorio para que se enteren de la calidad y cantidad del trabajo por ejecutar que puede influir en su propuesta y de todas las circunstancias pertinentes en los sitios y zonas de trabajo.

7. **CONTENIDO DE LA PROPUESTA:** Sin perjuicio de los servicios y ventajas que el oferente proyecte presentar en su propuesta será obligatorio en el contenido de la misma incorporar el valor mensual a cobrar por el servicio, efectuando la discriminación de los honorarios por la administración propiamente dicha y el manejo contable de la copropiedad, incorporando en los mismos el correspondiente IVA.

8. **SELECCIÓN DE LA MEJOR PROPUESTA:** Una vez evaluados y ponderados los anteriores aspectos, en los términos aquí descritos y consideradas todas las observaciones, comentarios, ventajas y desventajas de cada una de las propuestas, la Sociedad de Activos Especiales SAS seleccionará la mejor propuesta económica.
   Todas las ofertas presentadas son evaluadas en un Comité Técnico donde se estudian y analizan todos los componentes necesarios para una adecuada selección. El Comité Técnico se reserva el derecho de escoger al proponente que presente el menor valor en su propuesta económica, en caso de existir inconsistencias técnicas o económicas como precios muy bajos que puedan afectar el normal desarrollo de los servicios contratados.

9. **GARANTIAS:** El Contratista, deberá constituir a favor de entidades particulares cuyo beneficiario sea la Sociedad de Activos Especiales SAS expedida por una compañía de seguros legalmente constituida en Colombia y debidamente autorizada para el efecto, por el término que se indica a continuación y bajo las siguientes condiciones de cubrimiento y período:

a) **Póliza de responsabilidad extra-contractual:** por un monto equivalente al 20% del valor total del presupuesto anual aprobado por la Asamblea General de Propietarios o estamento que haga sus veces, la cual deberá estar vigente durante todo el plazo de ejecución del Contrato y un (1) meses más.
b) **Cumplimiento del Contrato**: por un monto equivalente al 20% del presupuesto anual aprobado por la Asamblea General de Propietarios o estamento que haga sus veces, la cual deberá estar vigente durante todo el plazo de ejecución del Contrato y dos (2) meses más.
c) **Pago de salarios y prestaciones sociales del personal que labore al servicio de EL CONTRATISTA**: por un monto equivalente al 5% del valor total del presupuesto anual aprobado por la Asamblea General de Propietarios o estamento que haga sus, la cual deberá estar vigente durante toda la vigencia del Contrato y tres (3) años más.

d) **Calidad del servicio**: por un monto equivalente al 10% del valor total del presupuesto anual aprobado por la Asamblea General de Propietarios o estamento que haga sus veces, la cual deberá estar vigente durante la ejecución del Contrato y, al menos, por tres (3) meses más.

e) **Manejo Global**: que ampare la apropiación indebida de dinero y otros bienes de **LAS COPROPIEDADES A ADMINISTRAR**, que aconteciere como consecuencia de hurto, hurto calificado, abuso de confianza, falsedad y estafa, de acuerdo con su definición legal, cometidos por los trabajadores y personal a cargo de el contratista, por una cuantía equivalente al valor mensual del presupuesto y por un periodo que va desde el perfeccionamiento del Contrato hasta el fin de su vigencia y tres (3) meses más.

En el evento de que la vigencia del contrato se prorrogue, el Contratista se obliga a ampliar y prorrogar antes de su vencimiento la vigencia de la garantía única, de acuerdo con lo que se establezca en la modificación respectiva. El valor correspondiente a las modificaciones será por cuenta del contratista.

10. **EXCLUSIÓN DE RELACIÓN LABORAL:** Todo personal que participen en el servicio contratado por SAE NO adquiere ni genera vinculación o relación laboral de ninguna índole con SAE, por tanto corre a cargo de el Contratista la carga salarial y prestacional del mencionado personal.

11. **SERIEDAD DE LA OFERTA:** Con la sola presentación de las ofertas se entenderán aceptados y reconocidos los lineamientos y condiciones establecidos en los presentes términos de referencia, por lo tanto en caso que posterior a su adjudicación el oferente manifieste su negativa con la suscripción del contrato o no exhiba las pólizas requeridas para su ejecución SAE quedará habilitado para la selección del segundo oferente resultante de la evaluación y aplicará al oferente incumplido las sanciones y restricciones de contratación que indique sus manuales internos. Reservándose el ejercicio de las acciones legales por el retiro de la oferta.

Todos los impuestos y/o contribuciones fiscales que afecten la celebración, ejecución, terminación y liquidación del contrato y/o orden de servicio serán de cargo exclusivo del Contratista

Cordialmente,

Irma Guevara Fajardo
Gerente General