

TÉRMINOS DE REFERENCIA (TdR) PARA LA CONVOCATORIA DE CESIÓN DE ESPACIO (BAÑOS PÚBLICOS)

Estos términos están diseñados para que el componente técnico sea de carácter **cumple / no cumple** (habilitante). Solo quienes aprueben esta fase técnica pasarán a la evaluación de su oferta económica.

I. ASPECTOS GENERALES

- **Objeto:** Seleccionar a la persona natural o jurídica que asumirá, a título de arrendatario, el espacio correspondiente a los Baños Públicos del segundo piso, para su operación, mantenimiento, dotación de insumos y prestación del servicio a comerciantes y clientes.
- **Plazo de Ejecución:** El contrato tendrá una vigencia de un (1) año, prorrogable de mutuo acuerdo previo cumplimiento de indicadores de gestión y calidad.
- **Naturaleza del Contrato:** Contrato de Cesión de Espacio Comercial (Contribución). El concesionario asume todos los costos operativos, laborales y de insumos, y pagará una contribución mensual al Centro Comercial.

II. REQUISITOS TÉCNICOS Y OPERATIVOS (HABILITANTES)

El proponente deberá garantizar y certificar por escrito que cumplirá de forma incondicional con los siguientes parámetros. El incumplimiento de cualquiera de ellos será causal de rechazo de la propuesta:

1. **Gestión del Personal:** Todo el personal asignado a la operación de los baños deberá contar con afiliación y pago al día de su Seguridad Social (Salud, Pensión, ARL, Caja de Compensación).
2. **Dotación e Imagen:** El personal deberá portar uniformes completos, en excelente estado, con calzado antideslizante y escarapela de identificación visible.
3. **Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST):** El proponente debe presentar su política de SST y garantizar el suministro de Elementos de Protección Personal (EPP) a sus trabajadores, alineándose a las políticas del Centro Comercial.
4. **Insumos y Calidad:** Utilización exclusiva de productos de aseo de alta calidad (biodegradables y con fichas técnicas), garantizando disponibilidad permanente de papel higiénico, jabón de manos y toallas secadoras.
5. **Horario de Operación:** Cobertura total durante los horarios de apertura y cierre del Centro Comercial, incluyendo domingos y festivos.

III. REQUISITOS JURÍDICOS Y GARANTÍAS

Para participar, el proponente deberá adjuntar la siguiente documentación:

- Copia del documento de identidad o Certificado de Existencia y Representación Legal (Cámara de Comercio no mayor a 30 días).
- RUT actualizado.
- Certificaciones de experiencia en administración de baños públicos, facilities o servicios de aseo comercial.
- **Pólizas Exigidas (Obligatorio a la firma del contrato):** El proponente seleccionado deberá constituir pólizas a favor del Edificio Centro Comercial Caribe P.H. que amparen:
 - Cumplimiento del contrato (Pago de la contribución).

- Responsabilidad Civil Extracontractual (RCE) por daños a terceros.
- Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal a su cargo.

IV. PROPUESTA ECONÓMICA

El oferente deberá presentar su propuesta económica en un formato claro, indicando el **valor mensual en Pesos Colombianos (COP) que pagará al Centro Comercial** por concepto de contribución por la cesión del espacio incluido el IVA.

- *Nota:* El oferente es libre de estructurar su propuesta financiera, asumiendo que los costos de servicios públicos (agua y energía) serán facturados adicionalmente por el Centro Comercial.

V. CRITERIOS DE EVALUACIÓN Y SELECCIÓN

La evaluación se realizará en dos fases para garantizar la transparencia y conveniencia para la copropiedad:

Fase	Criterio	Metodología de Puntuación
Fase 1: Jurídica y Técnica	Cumplimiento de Requisitos y Experiencia	CUMPLE / NO CUMPLE. Si no cumple con el rigor técnico, de personal y SST, la propuesta es rechazada inmediatamente.
Fase 2: Económica	Valor de la Contribución Mensual	100 PUNTOS. Entre los oferentes habilitados técnicamente, se adjudicará el contrato a la propuesta que ofrezca el mayor valor de contribución mensual a favor del Centro Comercial.

VI. CRONOGRAMA DEL PROCESO

- **Apertura y Publicación:** 4 de agosto de 2026.
- **Visita a las instalaciones (Opcional):** desde apertura de convocatoria hasta 11 de julio de 2026.
- **Recepción de propuestas:** 15 de agosto de 2026 Hora máxima 11:00 am.
- **Evaluación:** 16-22 de agosto de 2026.
- **Adjudicación:** 24 de agosto de 2026.
- **Firma del Contrato:** 28 de agosto de 2026.
- **Inicio de Operaciones:** 01 de septiembre de 2026.