



TARRAGONA CLUB CONJUNTO RESIDENCIAL P.H.

NIT. 901.314.530-9

conjuntotarragonaclub@gmail.com

Administración: 322-7725645

Representante Legal: 314-3938117

**TÉRMINOS DE REFERENCIA
SERVICIO INTEGRAL DE JARDINERÍA Y ASEO
OCTUBRE DE 2026**

1. INFORMACIÓN GENERAL

Conjunto TARRAGONA CLUB CONJUNTO RESIDENCIAL está interesado en recibir ofertas para la contratación integral de los servicios de jardinería, mantenimiento de zonas verdes, aseo y servicios generales de las áreas comunes de la copropiedad. Los presentes términos establecen las condiciones mínimas técnicas, operativas, económicas, jurídicas y contractuales que deberán ser consideradas por los proponentes.

Los proponentes deberán contemplar dentro del alcance todos los costos directos e indirectos necesarios para la adecuada prestación del servicio, incluyendo personal, elementos de protección personal, maquinaria, insumos, herramientas, demás recursos que sean responsabilidad del contratista.

Las ofertas deben presentarse de manera independiente por cada uno de los sectores, residencial y comercial

La presentación de la propuesta implica que el proponente estudió las condiciones del conjunto, verificó el alcance del servicio y tuvo en cuenta las condiciones necesarias para establecer el valor de su oferta.

2. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

Contratar empresa persona jurídica o persona natural, especializada para prestar de manera integral los servicios de jardinería, mantenimiento de zonas verdes, aseo de áreas comunes y servicios generales en TARRAGONA CLUB CONJUNTO RESIDENCIAL, garantizando continuidad, calidad, oportunidad, seguridad y adecuada presentación de las instalaciones.

El servicio deberá ejecutarse bajo la coordinación de un responsable designado por el contratista y en articulación con la Administración del conjunto.

3. PERSONAL MÍNIMO REQUERIDO

El contratista deberá garantizar, como mínimo, la disponibilidad del siguiente personal operativo:

a) Para el sector comercial

- Servicio de aseo, dos horas 3 veces a la semana, para atender las zonas comunales, y trasladar basuras al shut principal 2 veces a la semana.
- Servicio de jardinería una vez al mes, para atender zonas verdes.

b) Para el sector residencial.

- Cuatro (4) jardineros: responsables del mantenimiento, conservación y embellecimiento de las zonas verdes.
- Un todero tiempo completo, con certificación de alturas y conocimientos básicos de electricidad, plomería, carpintería y reparaciones locativas elementales para apoyo operativo de administración y autorizaciones expresas.

- 1 auxiliar de oficios varios para aseo general, manejo de basuras, limpieza del shut de basuras general 2 veces a la semana mínimo y atención aseo club house y portería principal.

El contratista deberá garantizar los reemplazos necesarios en caso de ausencias, incapacidades, vacaciones, permisos o cualquier otra novedad, evitando afectar la continuidad del servicio. Cualquier cambio de personal deberá ser informado previamente a la Administración.

Debe comprometerse a ejercer supervisión del contrato, de manera presencial en el conjunto por lo menos cada 10 días. Dentro del mes y atender de manera inmediata los requerimientos que solicite la copropiedad a través de la administración, o emergencias o necesidades puntuales que estén por fuera del cronograma de labores.

4. ALCANCE DEL SERVICIO DE JARDINERÍA

El servicio de jardinería comprenderá, como mínimo, las siguientes actividades:

- 1) Corte, poda y perfilado de césped y zonas verdes, por lo menos una vez al mes y realizarlo más frecuente si las condiciones del clima requieren su poda en mayor proporción.
- 2) Poda de árboles, arbustos, setos y plantas ornamentales, respetando las condiciones técnicas y ambientales aplicables por lo menos cada 2 meses.
- 3) Recortes de ramas problemáticas en la medida que sea necesario.
- 4) Mantenimiento de jardines, materas, zonas ornamentales y áreas verdes.
- 5) Deshierbe manual y control de maleza en zonas duras
- 6) Recolección y disposición interna de residuos vegetales generados por las labores y retiro de estas en cada corte fuera del conjunto.
- 7) Riego y apoyo al mantenimiento de sistemas de riego, cuando aplique.
- 8) Fertilización y aplicación de productos autorizados, cuando sean suministrados o aprobados por la Administración por lo menos 4 veces al año.
- 9) Eliminación física y manual de arvenses(deshierbe) con uso de herbicidas para tratamiento de áreas problemáticas.
- 10) Resiembra, recuperación y mantenimiento de áreas deterioradas, previa autorización.
- 11) Limpieza de senderos, bordillos y áreas aledañas después de cada jornada de jardinería.
- 12) Reporte oportuno de árboles, plantas, zonas verdes o sistemas de riego que presenten riesgo o deterioro.
- 13) Fumigada zonas duras y plagas o maleza para jardines cada 2 meses.
- 14) Podar los arboles que tienen mas de 3 metros cada 6 meses.

Nota: Debe incluir en forma separada la mano de obra y los elementos que suministre y comprometerse a cumplir con la periodicidad requerida.

5. ALCANCE DEL SERVICIO DE ASEO

El trabajador de servicios generales deberá realizar, de acuerdo con un cronograma diario, semanal y mensual aprobado por la Administración:

- 1) Barrido, trapeado y limpieza de pisos en áreas comunes, club house y porterías. Incluye baños.
- 2) Limpieza general zona piscina y sauna diaria y mantenimiento profundo días lunes o martes.
- 3) Barrio, trapeado, preparación y arreglo de salones sociales y bar para eventos.
- 4) Limpieza y desinfección de baños y áreas sanitarias comunes.
- 5) Limpieza de puertas, vidrios, barandas, pasamanos y superficies de contacto.

- 6) Limpieza y mantenimiento básico de puntos de disposición de residuos.
- 7) Recolección de residuos en las áreas asignadas y traslado al punto definido por la Administración.
- 8) Limpieza de áreas exteriores y apoyo en jornadas especiales de aseo.
- 9) Limpieza de mobiliario y elementos comunes incluidos en el alcance.
- 10) Apoyo en jornadas de limpieza profunda previamente programadas.
- 11) Reporte de daños, filtraciones, deterioros o situaciones que requieran intervención

Nota: Dentro de la propuesta debe comprometerse a realizar jornadas profundas de aseo, por lo menos cada 2 meses.

Cotizar de manera independiente los insumos necesarios de la mano de obra.

6. FUNCIONES DEL TODERO / APOYO DE SERVICIOS GENERALES

Realizar mantenimiento locativo menor que no requiera intervención especializada.

Apoyar reparaciones menores de pintura, ajustes, cambios sencillos, montaje y desmontaje de elementos autorizados.

Apoyar el mantenimiento de zonas exteriores, mobiliario, cerramientos y elementos comunes.

Realizar labores de apoyo en jornadas especiales, eventos y actividades programadas.

Apoyar la movilización interna de materiales, herramientas y elementos necesarios.

Mantener organizadas las áreas de almacenamiento de herramientas e insumos bajo su responsabilidad.

Informar inmediatamente cualquier condición insegura o daño que pueda generar riesgo.

Realizar reparaciones eléctricas menores

Realizar reparaciones hidráulicas de menor envergadura.

Realizar reparaciones de carpintería de madera de menores

7. HORARIOS Y PROGRAMACIÓN

El proponente deberá presentar una propuesta de horarios y turnos que garantice la cobertura efectiva de las áreas comunes. La programación deberá ser coordinada con la Administración y podrá ajustarse de acuerdo con las necesidades de la copropiedad, respetando en todo caso la jornada laboral legal vigente y las obligaciones laborales aplicables.

La programación deberá contemplar rutinas diarias, semanales, mensuales y actividades especiales, de manera que exista trazabilidad sobre las labores realizadas.

8. HERRAMIENTAS, EQUIPOS, INSUMOS Y ELEMENTOS DE PROTECCIÓN

El contratista deberá indicar expresamente en su propuesta qué herramientas, equipos e insumos están incluidos dentro del valor ofertado. Como mínimo deberá garantizar:

- 1) Herramientas manuales necesarias para jardinería y aseo.
- 2) Equipos de corte y poda requeridos para las actividades autorizadas.
- 3) Elementos de protección personal (EPP) adecuados para cada labor.
- 4) Uniformes e identificación del personal.
- 5) Elementos de señalización y aislamiento de áreas durante trabajos que puedan generar riesgo.
- 6) Productos e insumos de aseo y jardinería que se encuentren incluidos en la oferta.
- 7) Mantenimiento y buen estado de las herramientas y equipos utilizados.
- 8) Maquina Podadora
- 9) Sopladora
- 10) Escaleras

Cuando alguna herramienta, equipo, insumo o material sea suministrado por la copropiedad, el proponente deberá identificarlo claramente en su oferta.

9. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

- 1) Garantizar la presencia y disponibilidad del personal mínimo requerido.
- 2) Cumplir las normas laborales, de seguridad social, riesgos laborales y seguridad y salud en el trabajo aplicables.
- 3) Presentar mensualmente los soportes de pago de nómina y parafiscales correspondientes, cuando aplique.
- 4) Mantener al personal debidamente uniformado, identificado y equipado con los EPP requeridos.
- 5) Designar un responsable para la coordinación y seguimiento del servicio.
- 6) Presentar informes periódicos de las actividades realizadas, novedades y recomendaciones.
- 7) Atender oportunamente las observaciones formuladas por la Administración.
- 8) Responder por los daños ocasionados por acción u omisión de su personal durante la prestación del servicio.
- 9) Cumplir los protocolos internos de ingreso, seguridad, convivencia y manejo de residuos.
- 10) Mantener reserva sobre la información a la que tenga acceso durante la ejecución del contrato.
- 11) Cumplir con los horarios propuestos dentro de la oferta comercial.
- 12) Entregar de manera permanente la maquinaria, herramientas y equipo, que colocará para el desarrollo del contrato

10. SUPERVISIÓN Y CONTROL

La Administración realizará la supervisión del contrato y podrá establecer listas de chequeo, cronogramas, indicadores y formatos de seguimiento para verificar el cumplimiento de las obligaciones.

El contratista deberá atender las observaciones y requerimientos de la Administración dentro de los tiempos establecidos. Las novedades de personal, equipos, accidentes, daños, riesgos o incumplimientos deberán ser informadas oportunamente.

Mínimo cada 10 días debe asistir presencialmente al conjunto un supervisor de la firma que reciba retroalimentación y solucione mejoras en la prestación del servicio

11. VISITA TÉCNICA

Dentro del cronograma existe una fecha para realizar la visita técnica antes de la presentación de la oferta definitiva. Esta, es de obligatorio cumplimiento.

13. VALIDEZ DE LA OFERTA

La propuesta deberá tener una validez mínima de sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha de cierre de la invitación, salvo que TARRAGONA CLUB establezca un término diferente en la solicitud de oferta.

12. CRONOGRAMA DEL PROCESO

EVENTO	FECHA Y HORA
Invitación a Proponentes	26 de octubre de 2026, hora 8.00 a.m.
Visita técnica al conjunto	30 de octubre de 2026, hora 10.00 a.m.
Entrega de propuestas	9 de noviembre de 2026, hora 12 m.
Evaluación y comunicación de finalistas	Entre el 10 de noviembre de 2026 y el 17 de noviembre de 2026.
Elección de finalistas	18 de noviembre de 2026, hora 7.00 p.m.
Entrevistas 3 finalistas	22 de noviembre de 2026 De 7.00 p.m. a 10.00 p.m.
Formalización del contrato	10 de diciembre de 2026 hora 7.00 p.m.
Iniciación de contrato	2 de enero de 2027.

14. OFERTA COMERCIAL Y DOCUMENTAL

La propuesta deberá ser presentada en formato PDF e incluir como mínimo:

- 1) Presentación de la empresa y experiencia específica en servicios de jardinería, aseo y mantenimiento de copropiedades.
- 2) Certificado de existencia y representación legal, cuando aplique.
- 3) Fotocopia de la cédula del representante legal o de la persona natural si aplica.
- 4) Oferta técnica detallada, indicando alcance, metodología y frecuencia de actividades.
- 5) Oferta económica discriminada por personal, herramientas, equipos, insumos, administración y demás componentes.
- 6) Presentar costeo independiente por el sector residencial y el sector comercial.
- 7) Certificaciones de experiencia de clientes o copropiedades donde haya prestado servicios similares, con datos de contacto, nombre, teléfono y correo.
- 8) Propuesta de cronograma de actividades y rutinas de trabajo.
- 9) Relación de herramientas, equipos e insumos incluidos que suministrara de forma permanente.
- 10) Carta de aceptación de los términos de referencia y manifestación de no tener inhabilidades o incompatibilidades.

15. PLAZO DEL CONTRATO

El proponente deberá indicar en su oferta el plazo propuesto para la prestación del servicio. Como referencia para la contratación, DEL CONJUNTO TARRAGONA CLUB P.H. podrá considerar un plazo inicial de doce (12) meses, sujeto a aprobación del presupuesto, formalización contractual y condiciones acordadas entre las partes. Desde el 1 de enero 2027.

16. CONDICIONES DE PAGO

facturas correspondientes a la prestación del servicio deberá ser factura electrónica y se pagarán de acuerdo con las condiciones que se establezcan en el contrato. Para el trámite de pago, el contratista deberá presentar como mínimo:

- 1) Factura electrónica o documento equivalente, según corresponda.
- 1) Soportes de pago de seguridades sociales y parafiscales del personal asignado al conjunto.

- 2) Informe de gestión del periodo, con actividades realizadas, novedades, cumplimiento del cronograma y recomendaciones.
- 3) Informe de gestión con fotografías del mes que se va a pagar, indicando actividades realizadas, porcentaje de cumplimiento y pendientes. En este ultimo caso debe dar la respectiva justificación.
- 4) Los demás documentos que sean requeridos contractualmente por la Administración.

17. SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO

- 1) El contratista será responsable de cumplir las obligaciones que le correspondan en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo.
- 2) Todo trabajador deberá utilizar los elementos de protección personal requeridos para la actividad.
- 3) Las labores con equipos de corte, poda, químicos o herramientas que impliquen riesgo deberán realizarse bajo procedimientos seguros.
- 4) Las áreas de trabajo deberán señalizarse y aislarse cuando exista riesgo para residentes, visitantes o terceros.
- 5) Los productos químicos deberán estar debidamente identificados, almacenados y utilizados conforme a las instrucciones de seguridad.

18. PÓLIZAS Y GARANTÍAS

proponente deberá manifestar su disposición para constituir las pólizas y garantías que sean exigidas por TARRAGONA CLUB de acuerdo con el valor, naturaleza y plazo del contrato con una compañía de seguros reconocida dentro del territorio colombiano.

- 1) Póliza de cumplimiento del contrato por el 20% del valor del contrato con una vigencia del periodo del contrato y 3 meses más.
- 2) Póliza de prestaciones sociales, por el 20% del valor del contrato con una vigencia del contrato más 3 años.
- 3) Póliza de calidad del servicio, por el 20% del contrato con una vigencia del contrato más 3 meses más.
- 4) Póliza de responsabilidad civil, por el 20% del valor del contrato con una vigencia del contrato más 3 meses.

19. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

- 1) Cumplimiento de los requisitos documentales.
- 2) Experiencia específica y referencias verificables.
- 3) Calidad y suficiencia del personal ofrecido.
- 4) Alcance técnico y metodología de trabajo.
- 5) Herramientas, equipos e insumos incluidos.
- 6) Propuesta económica y relación costo–beneficio.
- 7) Capacidad de respuesta ante novedades y reemplazos de personal.
- 8) Condiciones de garantía, supervisión y atención al cliente.

20. ACEPTACIÓN Y PARTICIPACIÓN

La presentación de la propuesta constituye manifestación de conocimiento y aceptación de las condiciones establecidas en estos términos de referencia, sin perjuicio de las aclaraciones que sean emitidas formalmente durante el proceso de selección.

21 PRESENTACION DE LA OFERTA

Debe enviarse exclusivamente en medio magnético, junto con sus anexos el día **9 de noviembre de 2026 hasta las 12. M.** del cierre de la convocatoria al correo conjuntotarragonaclub@gmail.com y simultáneamente al correo consejotarragonaclubcota@gmail.com

AGRADECEMOS SU PARTICIPACIÓN
ADMINISTRACIÓN
TARRAGONA CLUB CONJUNTO RESIDENCIAL P.H.