



TARRAGONA CLUB CONJUNTO RESIDENCIAL P.H.

NIT. 901.314.530-9

conjuntotarragonaclub@gmail.com

Administración: 322-7725645

Representante Legal: 314-3938117

Km. 4 vía Cota – Chía

VEREDA PUEBLO VIEJO

TÉRMINOS DE REFERENCIA

SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO

DE EQUIPOS DE BOMBEO Y EQUIPO EYECTOR, TANQUES DE AGUA POTABLE Y POZOS DE AGUAS LLUVIAS.

TARRAGONA CLUB CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL P.H.

OCTUBRE DE 2026

1. INFORMACIÓN GENERAL

TARRAGONA CLUB CONJUNTO RESIDENCIAL P.H. invita a empresas y/o proveedores especializados en mantenimiento de sistemas hidráulicos, de bombeo, tanques de agua y pozos de aguas lluvias. a presentar propuesta técnica y económica para la prestación del servicio de mantenimiento preventivo y correctivo de los equipos de bombeo existentes en la copropiedad.

Los presentes términos de referencia se estructuran tomando como base el contrato de mantenimiento vigente/previamente suscrito por Tarragona Club, cuyo objeto correspondió al mantenimiento preventivo y correctivo de los equipos de bombeo. En esta oportunidad, se esta DISIONANDO el lavado de tanques y el mantenimiento preventivo de los pozos de aguas lluvias y equipo evector. En dicho contrato se identifican tres sistemas: un equipo de presión para suministro de agua potable, un equipo de presión para aplicación contra incendios diésel y un equipo evector.

La propuesta deberá contemplar todos los costos asociados a la prestación del servicio de mano de obra especializada y desplazamientos necesarios. Las partes, repuestos y componentes que deban ser reemplazados deberán cotizar por separado y someterse previamente a aprobación de la Administración.

2. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

Contratar el servicio especializado de mantenimiento preventivo y correctivo de sistema hidráulico, incendio y tanques de agua y pozos de aguas lluvias de Tarragona Club, con el propósito de mantenerlos en condiciones adecuadas de operación, detectar oportunamente fallas, prevenir daños y atender las novedades que se presenten durante la vigencia del contrato.

3. ALCANCES DE LA CONTRATACION.

No.	Equipo	Cantidad	Alcance
1	Equipo de presión para suministro de agua potable	1	Mantenimiento preventivo y correctivo.
2	Equipo de presión para aplicación contra incendios – DIESEL	1	Mantenimiento preventivo y correctivo.
3	Equipo evector	1	Mantenimiento preventivo y correctivo.
4	Lavada de tanques	2	Mantenimiento preventivo y correctivo.
5	Pozos de aguas lluvias	15	Mantenimiento preventivo y correctivo.



TARRAGONA CLUB CONJUNTO RESIDENCIAL P.H.

NIT. 901.314.530-9

conjuntotarragonaclub@gmail.com

Administración: 322-7725645

Representante Legal: 314-3938117

Km. 4 vía Cota – Chía

VEREDA PUEBLO VIEJO

4. ALCANCE DEL SERVICIO

El proponente deberá contemplar como mínimo las siguientes actividades:

- Inspección general de los equipos y diagnóstico de su estado operativo por lo menos cada 2 meses.
- Mantenimiento preventivo programado de los equipos de bombeo cada 2 meses.
- Mantenimiento correctivo cuando se presenten fallas o novedades de operación. Atención de emergencias.
- Revisión de condiciones de funcionamiento, ruidos, vibraciones, fugas, calentamientos y demás señales anormales, mínimo cada 2 meses o cuando e presenten fallas.
- Revisión general de motores, bombas, conexiones y componentes asociados, de acuerdo con las características de cada equipo.
- Verificación de tableros y elementos eléctricos asociados al sistema, dentro del alcance técnico y de seguridad del contratista.
- Revisión de sistemas de presión, arranque, parada y funcionamiento de los equipos.
- Revisión del equipo diésel contra incendios y reporte inmediato de cualquier condición que pueda afectar su disponibilidad.
- Revisión y verificación del equipo eyector.
- Limpieza técnica y ajustes necesarios que hagan parte del mantenimiento preventivo.
- Identificación de piezas o componentes que presenten desgaste o riesgo de falla.
- Elaboración de informes de mantenimiento con actividades ejecutadas, hallazgos, recomendaciones y estado de cada equipo.
- Atención de mantenimientos correctivos previa coordinación con la Administración.
- Lavar los tanques de agua potable dos veces al año.
- Limpieza de pozos de aguas lluvias 2 veces al año.

6. MANTENIMIENTO PREVENTIVO

El contratista deberá presentar un cronograma de mantenimiento preventivo para los servicios equipos, indicando frecuencia, actividades, responsable y fecha estimada de ejecución. La periodicidad deberá ser técnicamente justificada de acuerdo con las recomendaciones del fabricante, condiciones de operación y estado de los equipos.

7. MANTENIMIENTO CORRECTIVO

El contratista deberá atender las fallas reportadas por la Administración dentro de los tiempos de respuesta ofrecidos en su propuesta.

- Antes de ejecutar trabajos correctivos que impliquen costos adicionales, deberá presentar diagnóstico, descripción de la falla, recomendación técnica y cotización de repuestos o partes.
 - Ningún repuesto, parte o componente adicional podrá ser instalado sin autorización previa de la Administración, salvo situaciones de emergencia previamente autorizadas.
 - Cuando una reparación requiera sacar un equipo de servicio, el contratista deberá informar previamente el tiempo estimado de intervención y las condiciones de riesgo o afectación.
-



TARRAGONA CLUB CONJUNTO RESIDENCIAL P.H.

NIT. 901.314.530-9

conjuntotarragonaclub@gmail.com

Administración: 322-7725645

Representante Legal: 314-3938117

Km. 4 vía Cota – Chía

VEREDA PUEBLO VIEJO

8. REPUESTOS, PARTES Y MATERIALES

Los términos de referencia diferencian la mano de obra de los repuestos y partes. El contrato tomado como antecedente establecía que el servicio no incluía el costo de partes y piezas dañadas previamente ni los gastos de compra de estas, contemplando la mano de obra profesional y los traslados del personal.

- Los repuestos y partes requeridos deberán ser cotizados de manera independiente.
- La propuesta deberá indicar si los precios de repuestos incluyen IVA, transporte, instalación y garantía.
- Cuando sea técnicamente viable, se deberán presentar alternativas de marca y/o referencia para aprobación.
- Los repuestos reemplazados deberán ser entregados a la Administración cuando esta lo solicite.

9. VISITAS Y ATENCIÓN DE NOVEDADES

El proveedor deberá indicar en su propuesta el número y periodicidad de las visitas preventivas incluidas en el valor mensual, así como los tiempos de respuesta para llamados correctivos. También deberá indicar si cuenta con atención de emergencias fuera del horario habitual y las condiciones económicas aplicables.

10. INFORMES Y SOPORTES

- Informe de cada visita de mantenimiento.
- Registro de actividades ejecutadas en cada equipo.
- Estado operativo de cada equipo.
- Relación de hallazgos y riesgos identificados.
- Recomendaciones de reparación, reemplazo o mejora.
- Registro fotográfico cuando sea necesario.
- Cronograma de mantenimientos realizados y pendientes.
- Certificación o constancia de servicio cuando sea requerida por la Administración.

11. PERSONAL TÉCNICO

- El servicio deberá ser ejecutado por personal con experiencia demostrable en sistemas de bombeo.
 - El contratista deberá garantizar la competencia técnica del personal asignado.
 - El personal deberá contar con los elementos de protección personal necesarios para desarrollar las actividades.
 - Cuando se realicen trabajos eléctricos o intervenciones especiales, el personal deberá contar con las competencias y autorizaciones que correspondan.
 - El contratista será responsable por la seguridad de su personal durante las actividades de mantenimiento.
-



TARRAGONA CLUB CONJUNTO RESIDENCIAL P.H.

NIT. 901.314.530-9

conjuntotarragonaclub@gmail.com

Administración: 322-7725645

Representante Legal: 314-3938117

Km. 4 vía Cota – Chía

VEREDA PUEBLO VIEJO

11. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

- Ejecutar el servicio con calidad, diligencia y responsabilidad técnica.
- Cumplir el cronograma de mantenimiento aprobado.
- Informar oportunamente cualquier condición que pueda generar una falla o afectar la continuidad del servicio.
- Mantener comunicación permanente con la Administración.
- Responder por los daños ocasionados por negligencia, impericia o ejecución inadecuada de los trabajos, cuando haya lugar.
- Cumplir las normas de seguridad industrial y demás disposiciones aplicables.
- Mantener reserva sobre la información técnica y operativa de la copropiedad.
- No subcontratar el servicio sin autorización previa y escrita de la Administración.

12. OBLIGACIONES DE TARRAGONA CLUB

- Permitir el acceso del personal autorizado para ejecutar las actividades programadas.
- Informar las novedades de funcionamiento que sean detectadas por la Administración.
- Revisar y aprobar previamente las cotizaciones de repuestos y trabajos adicionales.
- Pagar las facturas de acuerdo con las condiciones establecidas en el contrato.

13. CONTROL DE LA EJECUCIÓN

La Administración de Tarragona Club realizará el seguimiento y control del contrato, verificando el cumplimiento de las condiciones técnicas, la calidad de los trabajos, la ejecución de las actividades programadas y la entrega de los informes. Esta condición toma como referencia la cláusula de control de ejecución del contrato anterior.

14. PROPUESTA TÉCNICA Y ECONÓMICA

La propuesta deberá incluir como mínimo:

- Presentación de la empresa y experiencia.
 - Certificaciones de experiencia en mantenimiento de equipos de bombeo.
 - Descripción de la metodología de mantenimiento.
 - Cronograma y frecuencia de visitas preventivas.
 - Tiempo de respuesta para mantenimientos correctivos.
 - Valor mensual del servicio de mantenimiento preventivo.
 - Condiciones y tarifas para servicios correctivos.
 - Costos de mano de obra y desplazamientos.
 - Forma de cotización de repuestos y partes.
 - Garantía ofrecida sobre mano de obra y repuestos suministrados.
 - Vigencia de la propuesta.
 - Impuestos aplicables.
-



TARRAGONA CLUB CONJUNTO RESIDENCIAL P.H.

NIT. 901.314.530-9

conjuntotarragonaclub@gmail.com

Administración: 322-7725645

Representante Legal: 314-3938117

Km. 4 vía Cota – Chía

VEREDA PUEBLO VIEJO

12. 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 último caso debe dar la respectiva justificación.
- 4) Los demás documentos que sean requeridos contractualmente por la Administración.

13. 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.

14. VISITA TÉCNICA

Antes de presentar la propuesta, los interesados deberán realizar visita técnica a las instalaciones para conocer los equipos, condiciones de acceso, ubicación, espacios técnicos y demás aspectos que puedan incidir en la prestación del servicio. La Administración podrá establecer una fecha de visita obligatoria dentro del cronograma de la invitación.

15. CRONOGRAMA DEL PROCESO

EVENTO	FECHA Y HORA
Invitación a Proponentes	26 de octubre de 2026, hora 8.00 a.m.
Visita técnica al conjunto	4 de noviembre 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	26 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.



TARRAGONA CLUB CONJUNTO RESIDENCIAL P.H.

NIT. 901.314.530-9

conjuntotarragonaclub@gmail.com

Administración: 322-7725645

Representante Legal: 314-3938117

Km. 4 vía Cota – Chía

VEREDA PUEBLO VIEJO

16. 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.

17. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

Criterio	Ponderación sugerida	Aspectos para evaluar
Propuesta económica	30%	Valor mensual, costos incluidos, impuestos y claridad de precios.
Propuesta técnica	25%	Metodología, frecuencia, alcance preventivo/correctivo y tiempos de respuesta.
Experiencia	20%	Experiencia comprobable en sistemas de bombeo y referencias.
Personal técnico	15%	Formación, experiencia y competencias del equipo asignado.
Garantía y capacidad de respuesta	10%	Garantías, disponibilidad y atención de emergencias.

18. VIGENCIA DE LA OFERTA

El proponente deberá indicar el término de vigencia de su oferta. Tarragona Club podrá establecer un término mínimo de validez dentro de la invitación definitiva.

19. ACEPTACIÓN DE LOS TÉRMINOS

La presentación de la propuesta implica el conocimiento y aceptación de los presentes términos de referencia, sin perjuicio de las aclaraciones o modificaciones que sean comunicadas formalmente por la Administración durante el proceso de selección.



TARRAGONA CLUB CONJUNTO RESIDENCIAL P.H.

NIT. 901.314.530-9

conjuntotarragonaclub@gmail.com

Administración: 322-7725645

Representante Legal: 314-3938117

Km. 4 vía Cota – Chía

VEREDA PUEBLO VIEJO

20. 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

ADMINISTRACIÓN

TARRAGONA CLUB CONJUNTO RESIDENCIAL P.H.
