TÉRMINOS DE REFERENCIA

CONVOCATORIA ABIERTA 2026-003

SERVICIO INTEGRAL DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA

TARRAGONA CLUB CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL P.H.

NOVIEMBRE DE 2026

1. INFORMACIÓN GENERAL

TARRAGONA CLUB CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL P.H. invita a las empresas de vigilancia y seguridad privada, debidamente autorizadas y certificadas, a presentar una propuesta técnica y económica para la prestación integral del servicio de vigilancia y seguridad privada en las instalaciones del conjunto, ubicado en el kilómetro 4 de la vía Cota–Chía, vereda Pueblo Viejo, municipio de Cota, Cundinamarca. La copropiedad es de carácter mixto y está conformada por 184 casas y 12 locales comerciales.

Objeto del servicio solicitado

- Transición hacia un modelo de «Seguridad como Servicio de Responsabilidad Integral».
- Gestión tecnológica centralizada: el proponente no solo suministrará el personal de vigilancia; también deberá incluir en su oferta la tecnología necesaria para la operación y el mantenimiento preventivo y correctivo de todos los sistemas de software y hardware de seguridad.
- Política de Cero Excusas (SLA): el proponente deberá incluir esta política en su propuesta, junto con los acuerdos de nivel de servicio (SLA) y los tiempos máximos de respuesta.
- La propuesta deberá contemplar todos los costos asociados a la prestación del servicio, incluidos personal, supervisión, dotación, equipos de comunicación, elementos de protección, medios tecnológicos, documentación, capacitación y demás componentes necesarios para cumplir óptimamente el objeto contractual.

La presentación de la propuesta implica que el proponente conoce las instalaciones, sus accesos, zonas comunes, puntos críticos y condiciones de operación, y que ha considerado estos aspectos al estructurar su oferta.

2. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

Contratar una empresa de vigilancia y seguridad privada, legalmente constituida y autorizada por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, para prestar el servicio integral de vigilancia, protección, prevención, control de accesos, monitoreo de medios tecnológicos, recorridos preventivos y atención de novedades dentro de Tarragona Club.

3. ALCANCE DEL SERVICIO REQUERIDO

El proponente deberá garantizar la prestación del servicio y definir la estructura tecnológica y humana necesaria para optimizar su operación.

4. CRONOGRAMA DEL PROCESO

EVENTO	FECHA Y HORA
Invitación a proponentes	6 de noviembre de 2026
Manifestación obligatoria de interés en participar	11 de noviembre de 2026
Visita técnica al conjunto	13 de noviembre de 2026
Entrega de propuestas	20 de noviembre de 2026, en físico y en sobre sellado, de 8:00 a. m. a 4:00 p. m.
Evaluación y comunicación de finalistas	24 de noviembre de 2026
Entrevistas a los tres (3) finalistas	28 de noviembre de 2026
Formalización del contrato	10 de diciembre de 2026
Empalme entre compañías	Del 28 al 30 de diciembre de 2026
Inicio del contrato	1 de enero de 2027

10. REQUISITOS HABILITANTES

- Enviar la manifestación de interés en participar a los correos electrónicos **conjuntotarragonaclub@gmail.com** y consejotarragonaclubcota@gmail.com.
- Haber asistido a la visita técnica obligatoria.
- Estar legalmente constituida y contar con licencia vigente para prestar servicios de vigilancia y seguridad privada en Colombia.
- Acreditar experiencia comprobable en conjuntos residenciales de características similares ubicados en la Sabana de Bogotá. Se deberán incluir los datos de contacto del representante legal o de la persona de referencia.
- Acreditar que el personal asignado cuenta con las credenciales, cursos, capacitaciones y demás requisitos legales vigentes.
- Anexar los certificados de gestión de calidad.
- Contar con los seguros, pólizas y demás garantías exigibles para la prestación del servicio.

Mapa preliminar de riesgos y plan de mitigación. El proponente deberá adjuntar a su oferta un diagnóstico preliminar de los riesgos que puedan afectar la seguridad de los residentes y sus bienes en las áreas comunes del conjunto. Para cada riesgo identificado deberá señalar su ubicación o ámbito, probabilidad e impacto estimados, medida tecnológica u operativa propuesta, responsable, tiempo de atención e indicador de seguimiento.

13. PROTOCOLOS Y GESTIÓN DE INCIDENTES

El proponente deberá presentar, como parte de su oferta, una descripción general de sus protocolos para el control de accesos, pérdida o hurto, intrusión, daños al cerramiento, activación de alarmas, fallas de CCTV, emergencias, atención de autoridades y demás situaciones relevantes. Los protocolos deberán priorizar la prevención, la protección de las personas y la coordinación con las autoridades competentes.

15. VISITA TÉCNICA OBLIGATORIA

La empresa proponente deberá realizar una visita técnica al conjunto para conocer las condiciones reales del servicio, los accesos, el perímetro, las zonas comunes, los puntos de control, los sistemas tecnológicos y demás condiciones que puedan incidir en la estructuración de la propuesta.

19. GARANTÍAS Y PÓLIZAS

- Cumplimiento del contrato: equivalente al veinte por ciento (20 %) del valor total del contrato, con una vigencia igual al plazo del contrato más tres (3) meses adicionales.
- Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales: equivalente al veinte por ciento (20 %) del valor del contrato, con una vigencia igual al plazo del contrato más tres (3) años.
- Responsabilidad civil extracontractual, de acuerdo con el alcance del servicio y los requisitos legales aplicables.
- Las demás pólizas que sean requeridas por la Administración o por la normatividad vigente.
- Póliza de calidad del servicio.

En caso de requerirse el reemplazo de dispositivos técnicos, el proponente deberá incluir un anexo técnico que especifique las características de los bienes que se implementarán, su costo y garantía.

20. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

CRITERIO	PONDERACIÓN	ASPECTOS POR EVALUAR
Propuesta económica	30 %	Valor mensual, impuestos, costos incluidos y transparencia de la oferta.
Propuesta técnica y tecnológica	40 %	Esquema de servicio, cobertura, protocolos y medios tecnológicos.
Experiencia	10 %	Experiencia en conjuntos residenciales y referencias verificables.
Personal y capacitación	10 %	Perfiles, formación, acreditaciones y estabilidad del personal.
Seguridad, calidad y cumplimiento	10 %	Pólizas, indicadores, supervisión y capacidad de respuesta.

21. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

- Certificado de existencia y representación legal.
- Licencia vigente de funcionamiento expedida por la autoridad competente.
- Registro Único Tributario (RUT).
- Cédula de ciudadanía del representante legal.
- Certificaciones de experiencia.
- Certificaciones de pago de seguridad social y aportes parafiscales.
- Propuesta integral del servicio de seguridad.
- Tres (3) referencias comerciales de conjuntos residenciales de características y dispositivos similares.

- Descripción del esquema de vigilancia propuesto.

Póliza de seriedad de la propuesta. La oferta deberá mantenerse vigente durante sesenta (60) días calendario, contados a partir de la fecha límite de presentación. Cada proponente deberá adjuntar una póliza de seriedad de la oferta equivalente al cinco por ciento (5 %) del valor anual ofertado, vigente durante dicho plazo. El proponente seleccionado deberá suscribir el contrato dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la notificación. Si se retira o no firma sin causa justificada, la copropiedad podrá hacer efectiva la garantía y continuar con el siguiente proponente elegible. Las condiciones ofrecidas por el proponente seleccionado harán parte integral del contrato.

22. RESERVA Y PROTECCIÓN DE LA INFORMACIÓN

Toda la información relacionada con los sistemas de seguridad, la ubicación de equipos, las cámaras, los procedimientos, los controles de acceso y demás elementos sensibles deberá manejarse de forma reservada. La empresa adjudicataria deberá cumplir la legislación aplicable en materia de protección de datos personales y confidencialidad.

23. ACEPTACIÓN DE LOS TÉRMINOS

La presentación de la propuesta implica el conocimiento y la aceptación de los presentes términos de referencia, sin perjuicio de las aclaraciones que la Administración emita formalmente durante el proceso.

ADMINISTRACIÓN

TARRAGONA CLUB CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL P.H.