TARRAGONA CLUB

CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL P.H.

TÉRMINOS DE REFERENCIA

CONVOCATORIA ABIERTA 2026-004

SERVICIO INTEGRAL DE MANTENIMIENTO DE ZONAS VERDES

NOVIEMBRE DE 2026

1. INFORMACIÓN GENERAL

Tarragona Club Conjunto Residencial y Comercial P.H. invita a personas naturales o jurídicas con experiencia en jardinería y mantenimiento de zonas verdes a presentar una oferta comercial para la prestación del servicio en las áreas comunes de la copropiedad y en las zonas comunales de uso exclusivo. Los presentes términos establecen las condiciones mínimas técnicas, operativas, económicas, jurídicas y contractuales que deberán considerar los proponentes.

Los proponentes deberán contemplar todos los costos directos e indirectos necesarios para la óptima prestación del servicio, incluidos el personal, los elementos de protección personal, la maquinaria, los insumos, las herramientas y los demás recursos necesarios para el cumplimiento de la presente convocatoria.

La presentación de la propuesta implica que el proponente ha estudiado las condiciones del conjunto, ha verificado el alcance del servicio y ha tenido en cuenta las condiciones necesarias para establecer el valor de su oferta.

2. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

Contratar a una persona natural o jurídica especializada para prestar el servicio integral de jardinería y mantenimiento de las zonas verdes de las áreas comunes de la copropiedad y de las zonas comunales de uso exclusivo de Tarragona Club Conjunto Residencial y Comercial P.H., garantizando la 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. ESQUEMA DE TRABAJO

El proponente deberá diseñar y ejecutar un esquema de trabajo que permita prestar el servicio en un plazo máximo de doce (12) días hábiles continuos, con el personal, las herramientas, los equipos y los recursos tecnológicos necesarios para cumplir el objeto contractual. Las actividades deberán iniciar el primer día de cada mes.

4. ALCANCE DEL SERVICIO DE JARDINERÍA

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

- Corte uniforme y perfilado del césped y de las zonas verdes una vez al mes, con mayor frecuencia cuando las condiciones climáticas lo requieran.
- Poda de árboles, arbustos, setos y plantas ornamentales, respetando las condiciones técnicas y ambientales aplicables, por lo menos cada tres (3) meses.
- Mantenimiento o recuperación de jardines, materas, zonas ornamentales, áreas verdes y zonas perimetrales internas y externas.
- Aplicación de herbicidas en áreas con malezas problemáticas y en zonas duras.
- Recolección y disposición interna de los residuos vegetales generados por las labores, así como su retiro fuera del conjunto después de cada corte.
- Diseño de un programa para establecer franjas de menor carga combustible entre las áreas verdes, los bosques y las viviendas, con el fin de frenar la propagación de incendios.
- Suministro y aplicación de fertilizantes dirigidos a las zonas verdes, cercas vivas y arbustos, dos veces al año.
- Limpieza de senderos, bordillos y áreas aledañas después de cada jornada de jardinería.
- Mantenimiento fitosanitario de las zonas verdes mediante inspección periódica, corte, riego, fertilización, aireación, control mecánico y químico de malezas, prevención y control de plagas y enfermedades, resiembra de zonas afectadas y disposición adecuada de residuos. Los tratamientos fitosanitarios se ejecutarán con productos autorizados, personal capacitado, señalización preventiva y previa aprobación del supervisor del contrato, cuando corresponda.

Nota: La propuesta deberá discriminar por separado la mano de obra y los elementos que suministre el contratista, quien deberá comprometerse a cumplir la periodicidad requerida.

5. HERRAMIENTAS, EQUIPOS, INSUMOS Y ELEMENTOS DE PROTECCIÓN

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

- Herramientas manuales necesarias para las labores de jardinería.
- Equipos de corte y poda requeridos para las actividades autorizadas.
- Elementos de protección personal (EPP) adecuados para cada labor.
- Uniformes e identificación del personal.
- Elementos de señalización y aislamiento de áreas durante los trabajos que puedan generar riesgos.
- Productos e insumos de jardinería incluidos en la oferta.
- Mantenimiento y buen estado de las herramientas y los equipos utilizados.
- Máquina podadora, sopladora y escaleras.

6. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

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

7. 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 los requerimientos de la Administración dentro de los tiempos establecidos. Las novedades de personal, equipos, accidentes, daños, riesgos o incumplimientos deberán ser informadas oportunamente.

El contratista deberá asistir presencialmente al conjunto en cada ciclo de seguimiento para recibir retroalimentación y proponer o implementar mejoras en la prestación del servicio.

8. MANIFESTACIÓN DE INTERÉS OBLIGATORIA

El proponente deberá enviar su manifestación de interés en participar a los siguientes correos electrónicos: conjuntotarragonaclub@gmail.com y consejotarragonaclubcota@gmail.com.

9. VISITA TÉCNICA OBLIGATORIA

La visita técnica al conjunto, en la fecha establecida en el cronograma, es de obligatorio cumplimiento y deberá realizarse antes de la presentación de la oferta definitiva.

10. 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.

11. 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, a las 2:00 p. m.
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	26 de noviembre de 2026
Entrevistas a los tres (3) finalistas	30 de noviembre de 2026
Formalización del contrato	10 de diciembre de 2026
Inicio del contrato	4 de enero de 2027

12. OFERTA COMERCIAL Y DOCUMENTAL

La propuesta deberá presentarse en formato PDF e incluir, como mínimo:

- Presentación de la empresa y experiencia específica en servicios de jardinería y mantenimiento de copropiedades.
- Certificado de existencia y representación legal, cuando aplique.
- Fotocopia de la cédula del representante legal o de la persona natural, según corresponda.
- Oferta técnica detallada, con alcance, metodología y frecuencia de las actividades.
- Oferta económica discriminada por personal, herramientas, equipos, insumos, administración y demás componentes.
- Certificaciones de experiencia de clientes o copropiedades donde se hayan prestado servicios similares, con datos de contacto, nombre, teléfono y correo electrónico.
- Propuesta de cronograma de actividades y rutinas de trabajo.
- Relación de herramientas, equipos e insumos incluidos que se suministrarán de forma permanente.
- Carta de aceptación de los términos de referencia y manifestación de no estar incurso en inhabilidades o incompatibilidades.
- Certificados de gestión de calidad.

13. PLAZO DEL CONTRATO

El proponente deberá indicar en su oferta el plazo propuesto para la prestación del servicio. Como referencia, Tarragona Club P.H. podrá considerar un plazo inicial de doce (12) meses, sujeto a la aprobación del presupuesto, la formalización contractual y las condiciones acordadas entre las partes. La fecha prevista de inicio es el 1 de enero de 2027.

14. PÓLIZAS Y GARANTÍAS

El proponente deberá manifestar su disposición para constituir, con una compañía de seguros reconocida en Colombia, las pólizas y garantías que exija Tarragona Club, de acuerdo con el valor, la naturaleza y el plazo del contrato:

- Póliza de cumplimiento del contrato por el veinte por ciento (20 %) del valor del contrato, con vigencia igual al plazo del contrato más tres (3) meses.
- Póliza de pago de prestaciones sociales por el veinte por ciento (20 %) del valor del contrato, con vigencia igual al plazo del contrato más tres (3) años.
- Póliza de calidad del servicio por el veinte por ciento (20 %) del valor del contrato, con vigencia igual al plazo del contrato más tres (3) meses.
- Póliza de responsabilidad civil por el veinte por ciento (20 %) del valor del contrato, con vigencia igual al plazo del contrato más tres (3) meses.

15. 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	35 %	Esquema de servicio, cobertura, protocolos y medios tecnológicos.
Experiencia	15 %	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.

16. ACEPTACIÓN Y PARTICIPACIÓN

La presentación de la propuesta constituye una 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.