

TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA SERVICIO DE LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO DE ZONAS COMUNES

EN CONJUNTO RESIDENCIAL EL TESORO UNO

El conjunto Residencial El Tesoro es una copropiedad sometida al régimen de Propiedad Horizontal, la cual fue constituida legalmente mediante personería jurídica resolución 056 de 10 mayo de 2016 expedida por la alcaldía municipal de Soacha. Consta de 528 apartamentos distribuidos en 22 torres de 24 apartamentos cada uno y 14 locales comerciales. Se encuentra ubicado en Carrera 19A No. 1-84 sur, Municipio de Soacha, Cundinamarca.

1. OBJETIVO DE LA CONVOCATORIA

El Conjunto Residencial El Tesoro 1, requiere los servicios de una Persona Jurídica, que acredite experiencia en la actividad, para la prestación del servicio de limpieza y mantenimiento a todo costo, de todas las instalaciones de las zonas comunes, incluyendo el área de locales comerciales y área administrativa de la Copropiedad.

Dicho servicio debe incluir entre otros conceptos, la prestación del servicio, el suministro de insumos de limpieza de buena calidad, equipos y materiales necesarios. Los cuales deben relacionarse en un presupuesto detallado por cada concepto para su respectivo análisis.

2. FINALIDAD DEL SERVICIO

La Finalidad del servicio es mantener en adecuadas condiciones de limpieza y mantenimiento, todas las áreas comunes de la copropiedad, las cuales incluyen área de recepción, salones comunales, los pasillos, jardines internos y externos, acceso por escalera a cada torre, cubiertas, parqueaderos y demás sitios comunales que hagan parte del Conjunto, la empresa debe garantizar que las actividades del personal se desarrollen dentro de los parámetros de limpieza que se requiere, salvaguardando la salud integral de los trabajadores que envíe la empresa contratada, así como las demás personas que laboran dentro de la copropiedad y los residentes.

3. PARTICULARIDADES DEL SERVICIO

3.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES

El Servicio que brindará el proveedor deberá contar con las siguientes características:

3.1.1. SUMINISTRO DE BIENES

El proveedor debe estar en la capacidad de dotar de todos los equipos, vestimenta adecuada, implementos de limpieza y todo el material específico mes a mes durante la vigencia del contrato, garantizando la buena calidad de éstos y asumiendo el costo para el servicio solicitado.

3.1.2. ACREDITACION DE BIENES

Suministrar materiales e insumos debidamente acreditados y con registro sanitario aprobado, cuya recepción deberá contar con la firma y sello por parte de la administración, quien otorgará la conformidad de los mismos.

3.1.3. IDONEIDAD DEL PERSONAL PARA CUMPLIR SUS FUNCIONES

El proveedor deberá demostrar que el personal asignado a la copropiedad, tiene los conocimientos, habilidades y capacitación adecuada para ejecutar las labores contratadas.

3.2. HORARIO Y PUESTO DE TRABAJO PARA LA EJECUCION DEL SERVICIO

Para la prestación del servicio, el contratista deberá cumplir con lo siguiente:

3.2.1. Cuatro operarios

- Dos operarios para limpieza de zonas comunes
- Un operario para jardinería (labores 2 días por semana)
- Un operario para mantenimiento de todas las zonas comunes

3.2.2. Todos los operarios deberán cumplir con un horario diurno para ejecución de su labor de lunes a sábado en el horario de 07.00 a 10.00, de 10.15 a 12.00, 13.00 a 15.15 y de 15.30 a 16.30 horas, de lunes a sábado. Estos horarios tienen incluidos los respectivos descansos y hora de almuerzo.

3.3. CONDICIONES DEL SERVICIO

El servicio será brindado en óptimas condiciones, sin interrupciones con mantenimiento de sus equipos, los cuales siempre tienen que estar disponibles y en buen estado de funcionamiento.

- 3.3.1. El servicio debe ejecutarse de modo continuo, sin interrupciones tales como carencia de personal, enfermedad del personal asignado o cualquier otro tipo de situación ajena a la copropiedad.
- 3.3.2. Durante el horario habitual de trabajo, mantendrá una limpieza continua de modo tal que no interfiera con las labores del personal, prestando el apoyo necesario en caso se requiera.
- 3.3.3. La empresa Contratista contará con stock suficiente de insumos y repuestos necesarios para garantizar el funcionamiento de sus equipos y la debida ejecución de las labores del personal.
- 3.3.4. Supervisará con una persona designada para tal fin en forma permanente, a fin de cumplir con las condiciones del contrato para garantizar la calidad y oportunidad dentro de la ejecución del mismo.
- 3.3.5. El personal de limpieza y mantenimiento deberá prestar el servicio debidamente uniformado, limpio y con todos los equipos y materiales requeridos para este fin. Siendo de responsabilidad del contratista brindar a su personal los elementos de seguridad personal en el desempeño de sus funciones.
- 3.3.6. La empresa Contratista deberá poner en conocimiento a la administración, cualquier circunstancia que altere la normal presentación del servicio en forma oportuna, así como de cualquier daño, deterioro o pérdida de los bienes que pertenezcan a la copropiedad y que estén a cargo del contratista.
- 3.3.7. La empresa Contratista deberá contar con personal suficiente para garantizar un eficiente y oportuno servicio, en donde se minimice al máximo el riesgo de interrupción del servicio dentro de la copropiedad.
- 3.3.8. Es de única y exclusiva responsabilidad de La empresa Contratista el pago de remuneraciones, beneficios sociales y otros conceptos inherentes a las retribuciones del personal que tenga a su cargo.
- 3.3.9. El personal del contratista no generará ninguna relación civil o laboral con el Conjunto Residencial Iris.
- 3.3.10. La empresa Contratista cubrirá los gastos directos e indirectos que se requieran para cumplir con los servicios tales como: Pago de Remuneraciones, prestaciones Sociales, Vacaciones, bonificaciones, Seguros, Uniformes (los cuales deben incluir para las operarias de limpieza; tapabocas, guantes del calibre adecuada, botas, zapatos con suela antideslizante y ropa de trabajo. Para el operario de jardinería y mantenimiento; guantes negros hasta el codo para manejo de basuras, botas largas con punta de acero, delantal plástico y careta, overol de trabajo y cualquier otro implemento de protección que fuere necesario).
- 3.3.11. La empresa Contratista deberá garantizar que no existiendo ningún vínculo de dependencia laboral entre los trabajadores designados para Conjunto Residencial Iris.

4. PRINCIPALES ASPECTOS QUE DEBERÁ COMPRENDER EL SERVICIO

4.1. Servicio de limpieza de áreas comunes del Conjunto:

- 4.1.1. Limpieza diaria de la Entrada Principal del Conjunto.
- 4.1.2. Barrido y desinfección de área de shut de Conjunto.
- 4.1.3. Barrido y lavado de área de entrada a parqueadero de Conjunto. ---
- 4.1.4. Barrido, refregado y trapeado torres en las áreas comunes de acceso a los inmuebles.
- 4.1.5. Limpieza de salones comunales (pisos, vidrios, cocineta).
- 4.1.6. Limpieza de todos la sillas y elementos que se encuentren dentro de los salones comunales y que sean propiedad del Conjunto.
- 4.1.7. Recolección de basuras de las canecas comunales, teniendo en cuenta la separación de residuos según clasificación.
- 4.1.8. Limpieza de la oficina de administración tres veces por semana incluido el baño de uso exclusivo.

4.2. Servicio de mantenimiento de áreas comunes del Conjunto:

- 4.2.1. Recorrido de zonas comunes externas a torres y recolección de basura, desechos plásticos u orgánicos, o de cualquier otra índole que desmejore el ambiente.
- 4.2.2. Poda y corte de pasto que exceda de 3 centímetros de altura.
- 4.2.3. Cuidado de los jardines de la Copropiedad: los jardines deben mantenerse ordenados sin riesgos, residuos ni obstáculos.
- 4.2.4. Regado de plantas internas y externas del conjunto, con la frecuencia adecuada según como el clima se comporte.
- 4.2.5. Mantenimiento y corte del crecimiento de la vegetación según el requerimiento de cada especie.
- 4.2.6. Reparación de driwall que protegen tuberías en la entrada de cada torre.
- 4.2.7. Limpieza de canales y bajantes en cubiertas de cada torre de forma cuatrimestral.
- 4.2.8. Mantenimiento de cada torre para que estén en buenas condiciones. Esto incluye pintar, reemplazar las losas rotas o manchadas, las cerraduras de acceso a la cubierta de cada torre, las molduras, etc.
- 4.2.9. Asegurar que el sistema eléctrico y todos los artefactos eléctricos funcionen correctamente: esto incluye las luces de llamada, el generador de energía de emergencia, las señales de las puertas, las alarmas contra incendios y las luces de las salidas.
4. Ser responsable de garantizar que todo el sistema de plomería funcione correctamente y esté en buenas condiciones. ---
- 4.2.10. Organizar en colaboración con la administración, los simulacros de incendios y/o terremotos, verificando que todos los equipos contra incendios funcionen correctamente
- 4.2.11. Cumplir con las normas legales que se exijan en tema de construcción, electricidad y plomería.
- 4.2.12. Mantenimiento de tanque de la copropiedad de forma trimestral con certificación de la labor (opcional)
- 4.2.13. Servicio de fumigación semestral certificado en las zonas comunes de la copropiedad (opcional)

5. PERFIL DE LOS OPERARIOS

El personal del servicio de limpieza y mantenimiento, deberá ser seleccionado correctamente, preparado con prácticas de relaciones interpersonales (normas de cortesía, buena conducta, solidaridad, comunicación). Asimismo, deberá ser entrenado y capacitado para mantener o mejorar las actividades de limpieza y mantenimiento. Dicho personal deberá cumplir necesariamente con el perfil que se detalla a continuación:

- 5.1. Nacionalidad: colombiano de nacimiento o extranjero que tenga permiso de trabajo expedido por el ministerio de protección social.
- 5.2. Edad: Mayor de 18 años.
- 5.3. Domicilio: Soacha y sus alrededores
- 5.4. Educación: certificaciones de estudios realizados (bachillerato, cursos básicos en la áreas de limpieza y mantenimiento, etc..)
- 5.5. Experiencia: No menor de un (1) año en trabajos similares.
- 5.6. Conocimiento básico de clasificación de residuos.
- 5.7. Presentar certificaciones de antecedentes penales y policiales.
- 5.8. Contar con buen estado físico acorde al desempeño de las labores a ejecutar.
- 5.9. Contar con un alto nivel de integridad moral y responsabilidad.
- 5.10. Certificado de salud de cada trabajador

6. CONDICIONES EN QUE SE PRESTARÁ EL SERVICIO

La empresa Contratista asumirá con las siguientes condiciones para la prestación del servicio.

- 6.1. La empresa deberá tener una experiencia mínima de tres (03) años en labores relacionadas al objeto de la convocatoria.
- 6.2. La empresa deberá estar inscrita en Cámara de comercio y tener el Rut actualizado según la actividad económica.
- 6.3. La empresa deberá tener su reglamento de trabajo, el cual será publicado en un sitio visible para conocimiento de los trabajadores.
- 6.4. Es obligación del proveedor efectuar una inspección detallada del sitio de ubicación en donde los trabajadores tengan concentrada su operación, materia del presente servicio, así como de las fuentes de abastecimiento: de agua, energía eléctrica, materiales, condiciones de trabajo, clima, tránsito y otros aspectos que puedan considerar convenientes.
- 6.5. Todos los materiales y equipos para limpieza y mantenimiento deberán ser proporcionados por el contratista y deberán ser adecuados para la naturaleza de las instalaciones, debiendo ser de buena calidad y en la cantidad requerida, reservándose la administración el derecho de verificar la calidad y tipo de materiales, pudiendo disponer su cambio respectivo.

- 6.6. La administración se reserva el derecho de requerir al contratista la sustitución de cualquiera de sus operarios, por razones de carácter disciplinario, deficiente desempeño, falta de honradez, entre otros.
- 6.7. La empresa Contratista deberá entregar a la administración un informe semanal de la ejecución de las actividades desarrolladas por sus trabajadores.
- 6.8. En caso de ausencia temporal o permanente de algún trabajador, la empresa deberá notificar a la administración con mínimo tres días de antelación y enviar la hoja de vida del trabajador de reemplazo.
- 6.9. En caso de calamidad domestica inmediata de algún trabajador, la empresa deberá enviar inmediatamente un reemplazo que pueda cubrir con el turno a cabalidad y sin retrasos que perjudiquen el normal funcionamiento de la copropiedad.
- 6.10. La empresa contratista deberá suministrar al Conjunto, un mecanismo de control de ingreso de personal para poder realizar la verificación del cumplimiento del horario asignado.
- 6.11. Dentro de las políticas de la empresa se tenga implementado el sistema SGSST.

7. CRONOGRAMA PARA LA RECEPCION DE DOCUMENTACION, SELECCION Y CONTRATACION DE LA EMPRESA DE ASEO Y MANTENIMIENTO.

7.1.	Fecha de Publicación e inicio de recepción de propuesta	marzo 13 de 2020
7.2.	Fecha de cierre de convocatoria	marzo 19 de 2020
7.3.	Apertura publica de urna y publicación de Postulantes	marzo 20 de 2020
7.4.	Cierre de Análisis, entrevista y Evaluación de propuestas	marzo 26 de 2020
7.5.	Publicitación de resultado para adjudicación de contrato	marzo 28 de 2020
7.6.	Elaboración y firma de Contrato	marzo 30 de 2020
7.7.	Empalme de actividades con empresa saliente	maro 31 y abril 01 de 2020
7.8.	Inicio de labores	abril 02 de 2020

La administración adecuara una urna en donde las empresas que se quieran postular, puedan entregar sus propuestas en sobre sellado dirigido a la Administración de Conjunto Residencial Iris

8. OFERTA ECONÓMICA

La oferta económica deberá especificar los valores detallados que componen el costo de los servicios a prestar a la copropiedad y establecer un plan de pagos basado en productos y/o servicios entregables, específicos y medibles.

A manera de facilitar la comparación de ofertas económicas, esta debe incluir un desglose de costos. La oferta económica que presente el contratista deberá considerar lo siguiente:

- 8.1. Honorarios del contratista
- 8.2. Gastos de Personal
- 8.3. Equipos
- 8.4. Materiales

El costo de los exámenes médicos necesarios para el reclutamiento de personal deberá ser cubierto en su totalidad por el contratista.

9. ADJUDICACIÓN

La adjudicación del contrato se realizará empleando el criterio "puntaje más alto tras el análisis acumulativo" cuya oferta ha sido evaluada y se ha determinado que:

- 9.1. Ha cumplido con los requisitos establecidos para este proceso.
- 9.2. Su oferta responde a los requerimientos incluidos en los TDR
- 9.3. La oferta económica se ha determinado aceptable.
- 9.4. Ha obtenido el más alto puntaje asignados a criterios técnicos y económicos

Cordialmente

SANDRA YALIN ARIZA C.

Representante Legal

Mujer Constructora S.A.S.

Empresa Administradora

Conjunto Residencial El Tesoro 1