



ANEXO 1

ESPECIFICACIONES DEL SERVICIO DE MANEJO Y ADMINISTRACIÓN DEL CLUB HOUSE, PARA EL CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA COLINA II

**TCII-03-09-2023
SEPTIEMBRE 2023**

CONTENIDO

1.	INTRODUCCIÓN	3
2.	OBJETO Y ALCANCE DE LOS SERVICIOS	3
2.1	OBJETO	3
2.2	ALCANCE DEL SERVICIO	3
2.2.1	LOCALIZACIÓN DEL CONJUNTO	3
2.2.2	FACILIDADES Y DISTRIBUCIÓN INTERNA DEL CONJUNTO	3
2.2.3	PERSONAL PARA EL SERVICIO	3
2.2.4	FUNCIONES ESPECÍFICAS DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO	5
2.2.5	FUNCIONES ADICIONALES DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO	6
2.2.6	VALORES AGREGADOS	7
2.2.7	REPORTES DE EJECUCIÓN DEL SERVICIO	7
2.2.8	OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA	7

1. INTRODUCCIÓN

Las presentes especificaciones son las requeridas para Prestar los Servicios de Manejo y Administración del Club House del Conjunto Residencial Torres de la Colina II. Las mismas están basadas en las necesidades específicas del conjunto residencial, el Reglamento de Propiedad Horizontal y los requerimientos establecidos por la Ley Colombiana.

2. OBJETO Y ALCANCE DE LOS SERVICIOS

2.1 OBJETO

Prestar los Servicios de MANEJO Y ADMINISTRACIÓN DEL CLUB HOUSE, del Conjunto Residencial Torres de la Colina II, localizado en la calle 152 No. 58 -50 – Barrio El Plan Colina Campestre – en la ciudad de Bogotá.

2.2 ALCANCE DEL SERVICIO

2.2.1 LOCALIZACIÓN DEL CONJUNTO

Calle 152 No. 58 - 50, Barrio El Plan Colina Campestre. Bogotá.

2.2.2 FACILIDADES Y DISTRIBUCIÓN INTERNA DEL CONJUNTO

El conjunto está dividido en: un (1) área de administración y control localizada en la entrada principal, un (1) club house que cuenta con un salón social, zona bbq, zonas húmedas (piscina, turco, jacuzzi), gimnasio, jaula de golf, cancha de squash; cinco (5) torres habitacionales de doce (12) pisos con doscientos cuarenta (240) apartamentos; un (1) sótano con un cuarto de bombas para el suministro de agua, subestación eléctrica, y zonas verdes para recreación con dos (2) parques infantiles.

A continuación se presenta el listado de todas las zonas a administrar del club house:

1. Zonas húmedas: Piscina, Turco, Jacuzzi
2. Gimnasio
3. Jaula de Golf
4. Cancha de Squash

2.2.3 PERSONAL PARA EL SERVICIO

De la Persona Jurídica:

- El Certificado de la Cámara de Comercio que demuestre que dentro de su objeto social está la actividad a contratar y su conformación como persona jurídica no podrá ser menor a cinco (5) años.
- Copia de la cédula de ciudadanía del Representante.

- Legal. Copia del RUT firmado por la DIAN.
- Certificados de acreditación de experiencia en la Prestación de Servicios en el Manejo y Administración del club house de Conjuntos Residenciales de los últimos cinco (5) años (2018 a 2023). Adjuntar certificaciones expedidas por los edificios o conjuntos residenciales con los que tiene o ha tenido contratos. Indicando los datos de la persona de contacto, el período de duración del contrato y la dirección de localización de la copropiedad.
- Copia de los estados financieros del periodo inmediatamente anterior (2021).

Servicio de Manejo y Administración del Club House:

Para este servicio se requieren como mínimo un (01) funcionario de las zonas húmedas que coordine los agendamientos y atención de las zonas a administrar según numeral 2.2.2.

Nota: el horario indicado podrá ser ajustado de acuerdo con las necesidades del conjunto, siempre manteniendo los requerimientos legales de jornada laboral.

Se dará servicio de Manejo y Administración 6 días a la semana con mínimo el siguiente personal:

- **Salvavidas - piscinero - coordinador de agendamientos de las zonas a administrar (01)**

Martes a viernes de 3:00 pm a 9:00 pm

Sábados, de 9:00 am a 7:00 pm

Domingos y festivos de 9:00 am a 7:00 pm

El Consejo de Administración del CONJUNTO TORRES DE LA COLINA II se reserva el derecho de revisar que el personal del contratista cumpla con los requisitos esperados. Cualquier cambio de personal deberá llevarse a cabo por otra persona de similares condiciones a las inicialmente ofrecidas.

El perfil básico y obligatorio que debe cumplir el personal es el siguiente:

Título: certificación en salvamento acuático y primeros auxilios y RCP y mantenimiento de piscina.

Conocimientos necesarios: De manejo de equipos para piscina y zonas húmedas, planificación y organización del trabajo; de los materiales y químicos para piscina.

Experiencia Certificada: Mínimo un (1) año de trabajo en unidades habitacionales y propiedad horizontal de al menos 250 unidades residenciales

Generalidades: Capacidad de adaptación y flexibilidad; compromiso, responsabilidad; excelentes relaciones interpersonales, comunicación y trabajo en equipo; capacidad de aprendizaje; automotivación y tener iniciativa.

Adjuntar a la propuesta el perfil del personal que se requiere para el desarrollo del objeto.

En caso de contratación el Contratista deberá adjuntar previo a la firma del acta de inicio, la hoja de vida, recomendaciones y certificación de antecedentes judiciales y penales.

2.2.4 FUNCIONES ESPECÍFICAS DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO:

A continuación se detallan las actividades que deben llevar a cabo el contratista con los funcionarios designados para la prestación de los servicios. Es importante resaltar que dichas actividades son la base del servicio, pero no limitan el trabajo a llevar a cabo según las necesidades del Conjunto, y por ende el Administrador y/o interventor definirá las requeridas y la prioridad de las mismas.

- Tener disponibilidad permanente para atender los requerimientos que realice el CONJUNTO.
- Programar clases grupales semanales, con personal calificado, de alguna de las siguientes modalidades incluyendo los materiales y equipos que sean requeridos: rumba, zumba, steps, aerobicos, aerobox, como una oferta a los usuarios. **Estas clases deberán ser incluidas dentro del valor de la propuesta.**

FUNCIONARIO DE LA PISCINA - ZONA HÚMEDA - COORDINADOR DE AGENDAMIENTOS DE LAS ZONAS A ADMINISTRAR.

1. Atención y servicio personalizado a los usuarios de las zonas húmedas, coordinación de agendamiento de las zonas a administrar.
2. Control y supervisión de todo el personal que ingresa a la zona húmeda.
3. Garantizar el cumplimiento del reglamento de uso de la piscina y zonas húmedas.
4. Supervisar y vigilar bañistas y acompañantes de menores de edad
5. Efectuar el cepillado requerido para la zona húmeda.
6. Efectuar el Aspirado para toda la zona.

7. Efectuar el Lavado de filtro (una vez al mes).
8. Limpieza de desnatadores del área de piscina
9. Limpieza de bordes de la piscina y trampas de cabello
10. Operación de los equipos de la piscina (Manejo de motobomba de recirculación, filtro y válvulas de control).
11. El Contratista suministrará y realizará las pruebas locales de caracterización de agua con Kit profesional de medición de parámetros de agua y registros diarios de estos parámetros.
12. El Contratista suministrará y realizará la dosificación de sustancias químicas (cloro, ácido clorhídrico, soda cáustica y bicarbonato de sodio)
13. Protocolos de emergencia descargas fecales accidentales
14. Registros diarios de operación de equipos.
15. Registros diarios de dosificación de sustancias químicas.
16. Elaboración y diligenciamiento del libro de registro diario.
17. Libro de registro de control sanitario.

Rutinas sobre el Sistema Electromecánico de la piscina

1. Control de la temperatura de los equipos motor.
2. Revisión visual del estado de las tuberías.
3. Los insumos químicos requeridos para el correcto funcionamiento de la piscina y para la calidad del agua serán suministrados en su totalidad por EL CONTRATISTA, en la cantidad suficiente y la calidad del producto certificado.
4. EL CONTRATISTA será responsable por la manipulación de los insumos químicos utilizados durante la ejecución del contrato, entendiendo por manipulación el recibo, acopio, identificación, transporte, cargue y descargue.
5. Todos los elementos de protección personal y seguridad en el trabajo serán suministrados por el contratista.
6. El CONTRATISTA deberá incorporar los valores agregados que podría ofrecer a EL CONTRATANTE como parte integral del contrato de servicios, actividades y/o equipos que contribuyan a mejorar la salud física y mental y la sana convivencia de los vecinos del conjunto. Entre otras, tales como: clases adicionales, equipos de entrenamiento, elementos para diversión de niños, equipo de sonido ambiental para las zonas húmedas, sin limitarse a los valores relacionados.
7. El Contratista debe garantizar la comodidad y buena presentación del personal, para lo cual debe hacer entrega de la dotación de acuerdo a la Ley 2663 del 5 de agosto de 1950 Artículo 230/234 en las fechas establecidas. Además, de cambiar los elementos de dotación cuando se deterioren o manchen. El uso de los uniformes, son de uso obligatorio por el trabajador.

2.2.5 FUNCIONES ADICIONALES DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO

- El contratista deberá contar con el personal de instructores capacitados requeridos para realizar clases individuales, o formación de escuelas deportivas de diferentes modalidades, bajo la autorización del Conjunto.

2.2.6 VALORES AGREGADOS

El Oferente deberá relacionar en el anexo 3, los valores agregados opcionales tales como. Ejemplo: Dotación de las instalaciones del club house, clases adicionales de rumba, sesiones de masajes, una fiesta de piscina al año para los niños, convenios con otros clubes, app para reservaciones, acompañamiento escoltado para ciclistas, revisión y diagnóstico técnico de la vida útil de los equipos de las zonas húmedas, etc.

2.2.7 REPORTES DE EJECUCIÓN DEL SERVICIO.

El CONJUNTO TORRES DE LA COLINA II requiere reportes mensuales sobre la marcha del servicio y de los que tiene que controlar, en los que se destaquen las actividades ejecutadas en el periodo, análisis de la situación actual y acciones recomendadas para la mejora y a los planes de acción adelantados para solucionar no conformidades con la calidad del servicio. Novedades de personal (reemplazos y/o cambios de turnos).

Estos reportes deberán incluir las estadísticas de uso de cada una de las partes que componen el club house, incluyendo la hora de utilización y la procedencia del usuario

2.2.8 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.

- Entregar a EL CONJUNTO los procedimientos a ser utilizados para la intervención y utilización de áreas asignadas.
- Cumplir con todo lo establecido en este documento de términos de referencia para lo cual lo deberá manifestar por escrito.
- Conocer todas las políticas y procedimientos de Salud Ocupacional, Seguridad industrial y manejo ambiental al interior del Conjunto, aplicados estrictamente en el desarrollo de sus trabajos.
- Suministrar todos los equipos y herramientas necesarios para ejecutar oportuna y adecuadamente los trabajos.
- Presentar mensualmente los soportes de pago de seguridad social (ARL, EPS, AFP) del personal vinculado a las actividades así como los antecedentes disciplinarios y judiciales de los operarios.
- Cualquier daño causado por EL CONTRATISTA en áreas durante los trabajos en las áreas de acceso, áreas de trabajo o áreas externas deberá ser comunicado

inmediatamente al CONJUNTO y el costo de restauración será asumido en su totalidad por el CONTRATISTA.

- Responder por los daños que cause por imprevisión, negligencia o descuido dentro o fuera de la zona de trabajo, por culpa suya o de sus operarios.
- Transportar las herramientas, equipos y personal, desde su base hasta las instalaciones del CONJUNTO, bajo su responsabilidad y cuidado y a su propio costo.
- Supervisión permanente por parte del Representante de EL CONTRATISTA tal que garantice la calidad del servicio.
- Presentar de manera oportuna las facturas o documentos equivalentes a las facturas de venta con el fin que el CONJUNTO pueda realizar los pagos que sean convenidos en el contrato.
- Cumplir con las demás obligaciones inherentes a la naturaleza del contrato que EL CONTRATISTA manifiesta conocer y acepta las condiciones que para la prestación del servicio tiene establecidas el CONJUNTO.

Es responsabilidad del CONTRATISTA el suministro del personal, los equipos, herramientas, transportes, materiales, supervisión y demás elementos que considere necesarios para garantizar que la ejecución de los trabajos cumpla con los requerimientos del CONJUNTO, las normas y códigos aplicables al tipo de servicio, y demás condiciones de esta especificación.