ANEXO TÉCNICO

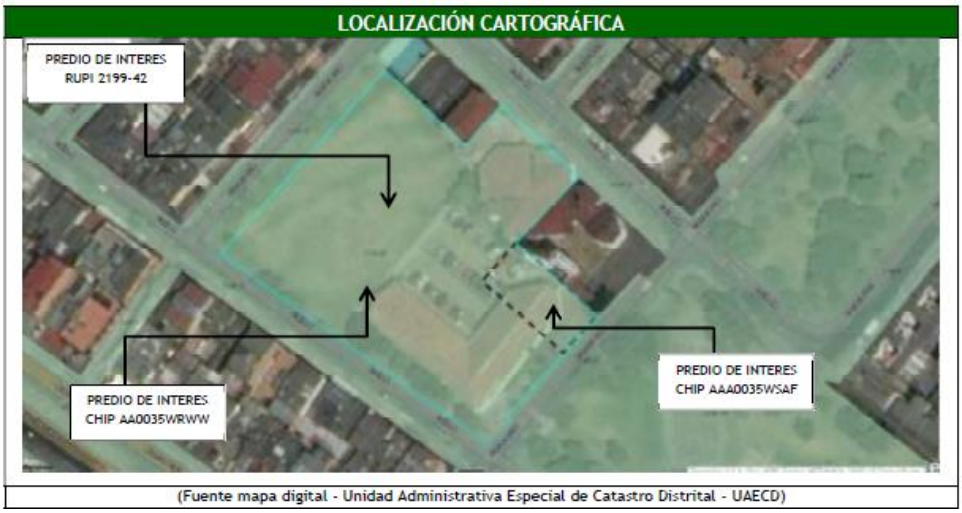
1. OBJETO

El contrato que se pretende celebrar tendrá por objeto “Ejecutar a precios unitarios fijos y a monto agotable las obras de mantenimiento y/o reparaciones locativas de las instalaciones de la JAL y de la Alcaldía Local de Puente Aranda en la ciudad de Bogotá D.C.”

2. LOCALIZACIÓN

Las obras se ejecutarán en la ciudad de Bogotá en la localidad de Puente Aranda en la UPZ Montes en el barrio Veraguas en la dirección carrera 31D No 4-05.





3. AREA DE LAS ZONAS DE CESIÓN

RUPI	2199-42
AREA	5846 m2
RUPI	2-2319
AREA	478 m2
AREA TOTAL	**6324 m2**

4. ALCANCE DE LAS OBRAS

Las obras se ejecutarán en el predio en donde funciona la administración local de Puente Aranda, el cual está compuesto por el edificio de la alcaldía local de dos plantas, la construcción de tres pisos para la Junta Administradora Local y la zona de parqueaderos. En las edificaciones se deben realizar las siguientes actividades generales:

a. Reparaciones Locativas

Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, características funcionales, formales y/o volumétricas.

b. Mantenimiento

Conjunto de acciones y actividades que deben realizarse en los muebles e inmuebles y sus instalaciones con el propósito de garantizar o extender la vida útil. Con este proyecto con recursos de la Alcaldía se van a realizar los siguientes tipos de mantenimiento:

- **Mantenimiento preventivo:** Se orienta a prevenir el deterioro acelerado de las edificaciones para reducir posibles daños, para lograr detectar fallas en su estado inicial y corregirlas en el tiempo oportuno, minimizando actividades de carácter correctivo. El mantenimiento preventivo incluye reparaciones menores como pintura interior y exterior, tableado e instalaciones eléctricas generales, instalaciones hidrosanitarias, limpieza y mantenimiento de cubiertas, impermeabilizaciones, filtraciones, canales y bajantes, enchapes o recubrimientos, vidrios, reemplazo de elementos fungibles (lámparas y focos), ajustes mecánicos (engrase de cerraduras, bisagras, revisión de equipos de ventilación, etc).

- **Mantenimiento correctivo:** Se considera aquel que corrige los defectos y daños de las edificaciones, son de este tipo todas las acciones que se realizan luego de inspecciones periódicas e incluyen reemplazo de partes y elementos que estén fallando o presenten indicios de deterioro, que permitan restituir el estado inicial de la edificación.

5. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL PROFESIONAL

El personal requerido es el siguiente:

Profesional	Cant	Experiencia General	Requisitos de Experiencia específica
Residente de obra Profesional en ingeniería civil o en arquitectura.	1	6 años a partir de la fecha de expedición de la tarjeta profesional	Como Residente de obra mínimo tres (3) años, en contratos de construcción y/o adecuaciones y/o mejoramiento y/o remodelación y/o mantenimiento y/o reparaciones locativas de edificaciones con uso institucional y/o dotacionales, donde la sumatoria del área intervenida sea igual o superior a 12.648 m2

Para efectos del análisis de la información del personal, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

a. Las hojas de vida del personal mínimo requerido para la ejecución del contrato de obra serán entregadas y aprobadas por la interventoría y esta deberá allegarlas a la entidad, anterior al Acta de Inicio de obras.
b. El personal profesional requerido para cumplir con el objeto contractual deberá contar con la disponibilidad de tiempo mínima establecida en el presente documento. Por tanto,la Interventoría verificará que el personal profesional propuesto para la ejecución del contrato por parte del contratista de obra tenga por lo menos el porcentaje de disponibilidad tiempo requerido en este proceso.
c. Las certificaciones de experiencia de los profesionales deben ser expedidas por la persona natural o jurídica con quien se haya establecido la relación laboral o de prestaciónde servicios.
d. La experiencia profesional para la ingeniería, sus profesiones afines y sus profesiones auxiliares, será válida únicamente, a partir de la expedición de la matricula profesional, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 12 de la Ley 842 de 2003, declarado exequible porla Corte Constitucional a través del Sentencia C-296 del 18 abril de 2012.
e. Para ejercer la profesión de arquitectura o sus profesiones auxiliares, es requisito obtenerla Tarjeta de Matrícula Profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus profesiones auxiliares, de acuerdo con lo señalado en el artículo 3ª dela Ley 435 de 1998.
f. Durante la ejecución del contrato, el contratista podrá sustituir cualquier miembro del equipo de trabajo, previa autorización del interventor y si así lo autoriza la Entidad, siempreque el nuevo miembro propuesto cuente con calidades iguales o superiores a las exigidasen el presente documento y exista una causa que justifique el cambio.
g. El personal relacionado debe estar contratado o contemplado dentro de la planta de personal del contratista y su costo debe incluirse dentro

de los gastos de administración general del contrato.

Funciones del equipo de trabajo

Las obligaciones generales del profesional será la siguiente:

a. Deberá estar presente en el lugar de la obra de forma permanente, para realizar seguimiento a la ejecución técnica de la obra, garantizando el cumplimiento de las especificaciones técnicas, calidad y normas de seguridad laboral y ambientales.
b. Realizar el control diario de entrada y salida de personal de obra, ingreso dematerriales, equipos y herramientas y retiro de escombros.
c. Informar oportunamente a la interventoría y al supervisor de la entidad, sobre la ocurrencia de cualquier hecho o imprevisto que afecte la correcta ejecución de las obras.
d. Responder las consultas que se requiera por parte de la interventoría o la entidad.
e. Adelantar y cumplir con las demás tareas y funciones que le sean asignados por el director de obra en el marco del cumplimiento del objeto contractual.

6. CONSIDERACIONES GENERALES

a. La omisión de descripciones detalladas de procedimiento de construcción en muchas de las especificaciones refleja la suposición básica que el Contratista conoce las prácticas de construcción y por tanto no lo exime de su responsabilidad en cuanto a la calidad de la obra.
b. Las cantidades de obra y especificaciones se complementan entre sí y tienen por objeto explicar las condiciones y características generales constructivas relacionadas con el empleo de materiales, pero en ningún caso constituyen un manual de construcción.
c. Se entiende que el contratista ya sea persona natural o jurídica este último a través de su representante legal, es un profesional idóneo en el campo de la construcción siendo Arquitecto o Ingeniero Civil, por lo que los errores u omisiones que se presenten en las especificaciones y/o cantidades de obra, serán corregidos bajo el visto bueno del Interventor del contrato sin que estos den paso a posteriores reclamaciones.
d. Para minimizar riesgos ocasionados por accidentes, el contratista deberá ejecutar las actividades de obra en altura con personal certificado.
e. Para todos los casos las medidas serán verificadas en obra por el Interventor del contrato.
f. La Entidad no aceptará ninguna reclamación por parte del Contratista debido a reparaciones que sea necesario efectuar por motivo de deterioros, daños o fallas ocasionadas en las obras y aquellas correrán por cuenta del Contratista antes del recibo definitivo de las mismas.
g. Las demoliciones a que hubiere lugar se ejecutarán de acuerdo con las normas de seguridad, tomando las precauciones necesarias para evitar accidentes de los trabajadores o terceras personas, y daños a las obras que se construyen o a propiedades vecinas. Además, cumplir en su totalidad con la Resolución 932 de 2015, la cual modifica y adiciona la resolución 1115 de 2012 “Por medio de la cual se adoptan los lineamientos Técnico - Ambientales para las actividades de aprovechamiento y tratamiento de los residuos de construcción y demolición en el Distrito Capital”.
h. Después de realizar la visita técnica y diagnosticar los requerimientos de mantenimiento a los dos inmuebles se debe presentar la programación de obra general del contrato.

i. El contratista debe prever en la programación de obra que la ejecución de actividades no interrumpa el normal funcionamiento de las actividades administrativas de la administración local.
j. Todos los materiales aquí especificados se consideran de primera calidad y el adecuado proceso de construcción o instalación y comportamiento son de responsabilidad del contratista.
k. Cualquier cambio propuesto por el contratista deberá ser consultado por escrito a la interventoría y/o supervisión del contrato y no podrá proceder a su ejecución sin su aceptación escrita. En caso contrario, cualquier modificación emprendida sin autorización correrá por cuenta y riesgo del contratista.
l. Todo transporte vertical y horizontal de cualquier material o equipo que requiera el contratista deberá estar considerado dentro de cada precio unitario.
m. Suministrar la totalidad de los insumos, materiales, máquinas, equipos y mano de obra necesarios para la correcta ejecución de cada actividad contratada.
n. Permitir a la supervisión de la Alcaldía Local, la revisión de los trabajos y acatar las órdenes e instrucciones que se impartan, quedando el contratista en la obligación de corregir a su costa cualquier trabajo que no cumpla con lo previsto en las especificaciones técnicas respectivas.
o. Reparar a su cargo cualquier daño que ocurra en las instalaciones, equipos, mobiliario ubicado en donde se estén realizando las actividades, por causas imputables al contratista o por su personal.
p. Efectuar los cambios o reemplazos del personal del contratista que a juicio de la interventoría de la alcaldía local sean necesarios para la correcta ejecución del servicio contratado.
q. El contratista será desde el inicio y hasta la entrega a satisfacción de las obras a la alcaldía, el único y absoluto responsable de la protección de la obra, de los materiales, herramienta y equipos de su propiedad y de sus sub-contratistas.
r. El contratista será responsable por los daños y perjuicios que ocasione a terceros durante la construcción; igualmente responderá por los perjuicios que ocasione por disposición inadecuada de materiales, por defecto, por descuido del manejo del equipo de construcción, por deficiencia o por cualquier falla atribuible a negligencia y falta de cuidado en las mismas. Las reparaciones e indemnizaciones a que haya lugar por esta causa serán a costa del contratista.
s. Durante la construcción, el contratista deberá en todo momento mantener los sitios de las obras limpios, en buenas condiciones sanitarias y libres de cualquier acumulación de materiales de desecho y de basura, sea cual fuere su procedencia.

7. PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE LAS OBRAS NO PREVISTAS Y PRECIOS NO PACTADOS

Cuando interventor y contratista prevean la necesidad de realizar modificaciones al proyecto, la interventoría notificará al supervisor sobre tal hecho, en comunicación escrita debidamente motivada y técnicamente soportada en la cual se justificarán las modificaciones planteadas. Dicha propuesta debe ser evaluada en reunión conjunta entre el interventor, el contratista y el supervisor. Las modificaciones no podrán alterar la sustancialidad del contrato y antes de ser

aprobadas se debe consultar la disponibilidad presupuestal del proyecto, si se requiere adición de recursos.

Si se considera necesario efectuar cambios en procedimientos empleados en la ejecución del contrato o especificaciones técnicas, la interventoría debe elaborar el acta correspondiente (acta de mayores y menores cantidades de obra, acta de actividades no previstas), en las cuales se especificarán los cambios propuestos debidamente sustentados por el contratista y aprobados por el interventor.

Análisis de precios unitarios

Para aprobar los precios no pactados de las obras no previstas el contratista debe presentar el Análisis de Precios Unitarios de la nueva actividad para la aprobación por parte de la interventoría.

El análisis de precios unitarios debe ser entregado a la interventoría, quien deberá emitir su concepto y someterlo a la revisión por parte de la supervisión de la Entidad.

Cualquier inconveniente que se presente durante la ejecución del contrato, debido a una mala elaboración de los análisis de precios unitarios de ítems no previstos será responsabilidad exclusiva del contratista, quien deberá asumir los sobrecostos y demás consecuencias que por ello se generen.

8. MAYORES Y MENORES CANTIDADES

Para efectos del control sobre las mayores y menores cantidades de obra, las mismas serán aprobadas por la interventoría, con visto bueno del supervisor del contrato de interventoría designado por la Entidad. Para el efecto, se deberá elaborar el acta formal y legible en la cual se llevará un registro mensual de las cantidades contratadas, las actividades ejecutadas en cada corte y las cantidades pendientes por ejecutar en donde se muestren las mayores o menores cantidades requeridas según sea el caso y las razones que dan lugar a las mismas.

El acta de mayores y menores cantidades deberá adjuntarse al acta parcial de obra al momentode radicar las cuentas de cobro. Los cambios y/o ajustes a las cantidades establecidas de maneracontractual se deberán soportar mediante la respectiva acta de mayores y menores cantidades ycon el balance presupuestal del contrato.

Para efectos de dicho balance y demás cifras dentro de la ejecución del contrato, se trabajará máximo con dos cifras decimales, sin embargo, para temas de facturación, los valores por cada elemento, precios unitarios y totales, deberán ser reportados en cifras enteras. El acta de mayoresy menores cantidades debe tener cierre al peso.

9. SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO–SST-

El contratista deberá garantizar que el recurso humano a emplear durante la ejecución del contrato cumpla con las normas de salud y seguridad en el trabajo, así mismo deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 55 de la ley 962 de 2005, en lo referente a las

condiciones de higiene y seguridad. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento del decreto 1072 de 2015 del Reglamentario del Sector Trabajo.

Igualmente deberá dar aplicación a lo dispuesto en la Ley 52 de 1993, por medio de la cual se aprueban el "Convenio No. 167 y la Recomendación No. 175 sobre Seguridad y Salud en la Construcción".

El contratista deberá contar con personal calificado para trabajo seguro en alturas cuando se requiera debidamente certificado por entidad competente autorizada por el SENA, de acuerdo con la resolución 1409 de 2012 expedida por el Ministerio de la Protección Social.

10. TEMA AMBIENTAL

Los ejecutores y contratistas deberán cumplir con Política Ambiental de la Secretaría de Gobierno que indica la Ficha No 12 de Contratación Sostenible versión 04 con vigencia del 18 de enero de 2022 (ver anexo) para el diseño, construcción, remodelación, demolición, mantenimiento preventivo, correctivo y de mejoras de las instalaciones de la Secretaría, Alcaldías o proyecto, obra o actividad de las localidades.

Esta se armoniza con las buenas prácticas ambientales definidas en la Guía de Manejo Ambiental para el Sector de la Construcción de la Secretaría Distrital de Ambiente y las líneas y parámetros dados en la guía de seguimiento ambiental del IDU, todo lo anterior, con el propósito de garantizar la adecuada gestión de los residuos, la contaminación por partículas en suspensión y las demás normas exigibles en la ficha verde sostenible de la contratación.

Durante el desarrollo del contrato se deberá dar cumplimiento a las disposiciones ambientales en cuanto a la implementación de la Resolución No 00932 del 9 de julio de 2015 que modifico y adiciono la Resolución No 1115 de 2012 para el aprovechamiento de Residuos Sólidos de Construcción y Demolición.

11. INFORMES Y COMITÉS DE OBRA

a. Informe mensual: El contratista presentará mensualmente a la Interventoría, un informe técnico en donde se consigne las obras ejecutadas en ese mes, el cual refleje adecuadamente la cantidad ejecutada, el estado de avance con respecto a lo programado y lo informes de los componentes sociales, SST y ambientales. Además, incluirá lo programado para el mes siguiente, con las observaciones necesarias. También debe incluir registro fotográfico y las pruebas de calidad que se requieran, y la ficha técnica de los materialesutilizados. De presentarse atraso en la programación inicial, deberá explicar las medidas y acciones a tomar con el fin de ajustar el cronograma.

b. Informe final: El contratista entregará a la interventoría, al terminar el mantenimiento y las reparaciones locativas de los salones comunales, un informe final que contenga

los componentes técnicos, ambientales, SST y sociales. Los paz y salvos con terceros, con la empresas de servicios públicos, si es necesario, con la verificación de la interventoría, una ficha técnica por cada salón en donde se evidencie con registro fotográfico el antes y como se entrega el salón, las cantidades y el valor de las obras ejecutadas, el acta de terminación, entre otros.

c. **Comités de obra:** Durante el desarrollo de la obra, se deberán realizar comités en sitio de la obra, con el fin de verificar el estado y avance de la obra. Para cada comité se deberá presentar por el contratista un reporte con los balances económicos del proyecto y los avances de ejecución correspondientes a la semana, teniendo como base el cronograma y los compromisos señalados en las actas de comité de obra anteriores.

12. POSIBLES FUENTES DE MATERIALES PARA EL PROYECTO:

Las posibles fuentes de materiales serán las que determine el adjudicatario, aprobadas por el interventor, y las cuales cumplan con la calidad requerida en las normas de ensayo y especificaciones generales y/o particulares vigentes. Es responsabilidad del proponente bajo su cuenta y riesgo inspeccionar y examinar el sitio donde se van a desarrollar las obras e informarsesobre la disponibilidad de las fuentes de materiales necesarios para su ejecución, con el fin de establecer si las explotará en su calidad de constructor y/o si las adquirirá a proveedores debidamente legalizados.

Las fuentes seleccionadas por el contratista deben ser previamente autorizadas por la interventoría antes del inicio de las obras.

El contratista se obliga a realizar la explotación respetando las recomendaciones técnicas establecidas para evitar impactos ambientales; igualmente se obliga a cumplir la normativa ambiental y minera aplicable a la obra.

El proponente debe verificar, previa a la presentación de la oferta las distancias de acarreo de las posibles fuentes de materiales existentes en el área de influencia del proyecto que sean susceptibles de utilizar, así como verificar que éstas se encuentran en funcionamiento y que cumplen con todos los requisitos legales ambientales y mineros, de tal forma que puedagarantizar la utilización para el proyecto. En consecuencia, las distancias de acarreo correspondientes deben ser consideradas por el proponente en los análisis de precios unitarios de la propuesta a presentar y será su responsabilidad.

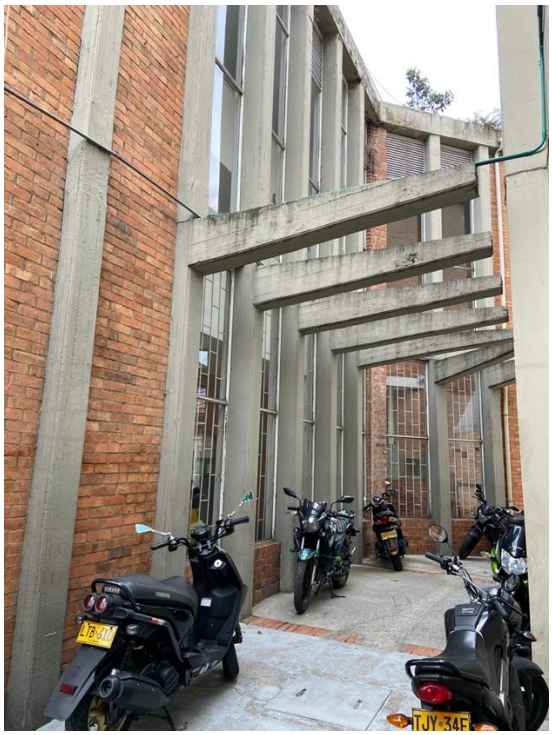
Previo al inicio de las obras, los materiales que la entidad identifique como indispensables en la ejecución del proyecto deben ser sometidos a ensayos para la aceptación o el rechazo por parte de la interventoría, según la normativa aplicable. Los permisos de explotación deben ser tramitados por cuenta del contratista, antes del inicio de las obras. De igual manera, las fuentes seleccionadas por el contratista deben ser previamente autorizadas por la respectiva interventoría, previo al inicio de las obras.

REGISTRO FOTOGRÁFICO EDIFICIO JAL



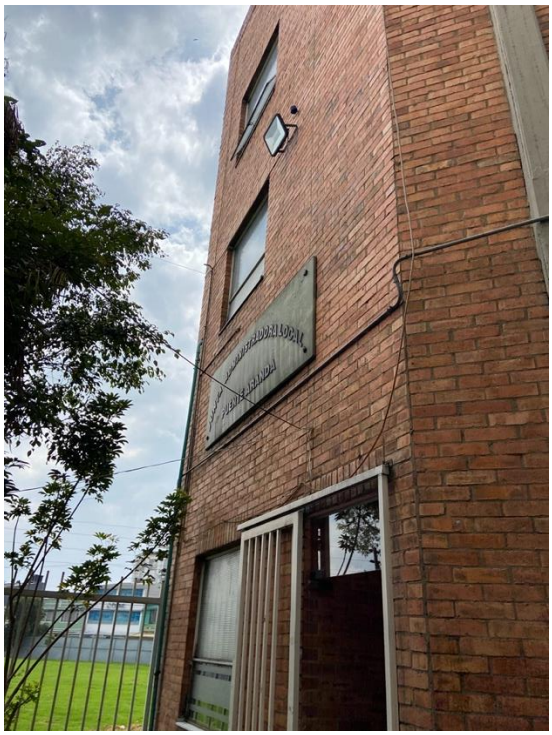
FACHADA NORTE





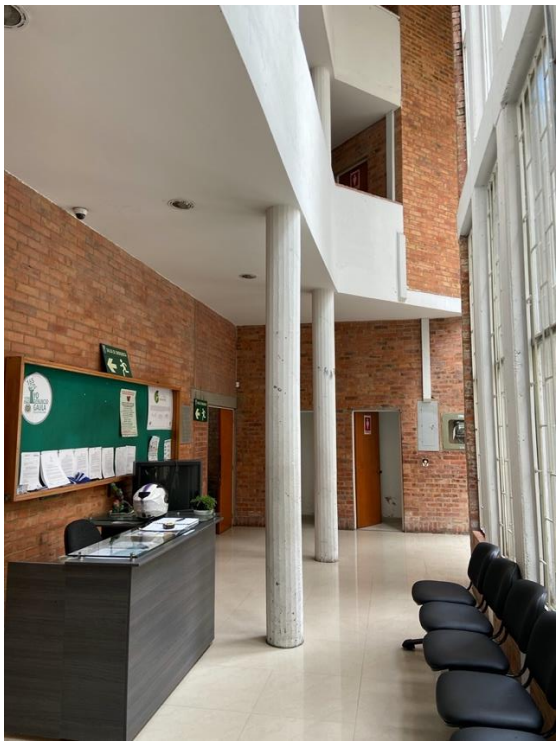
FACHADA ORIENTAL





FACHADA SUR





HALL PRIMER PISO



HALL SEGUNDO PISO



HALL TERCER PISO



ZONA DE LA ESCALERA



RECINTO JUNTA ADMINISTRADORA LOCAL



REGISTRO FOTOGRAFICO SEDE ALCALDIA LOCAL



FACHADA OCCIDENTAL CARRERA 31 D





FACHADA SUR



HALL 2DO PISO Hacia el despacho



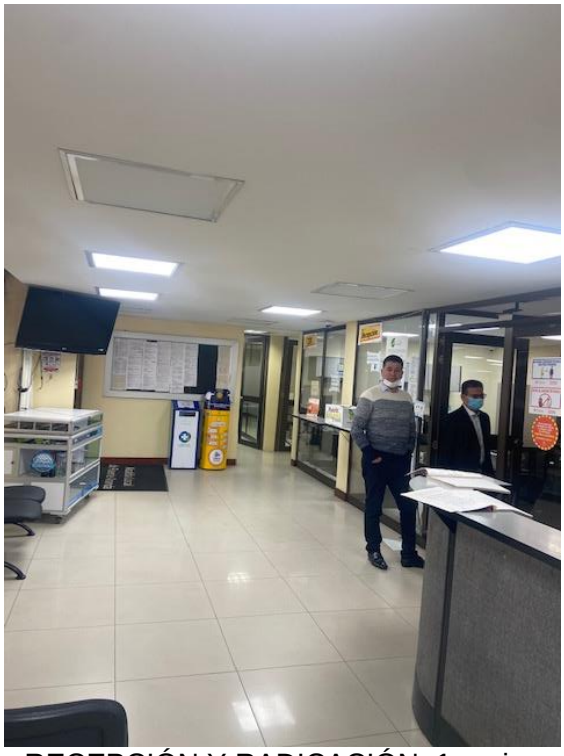
HALL 2DO PISO Hacia Área de Gestión Jurídica y Policiva



PUESTOS DE TRABAJO FDL 2do piso



HALL INSPECCIONES 1er piso



RECEPCIÓN Y RADICACIÓN. 1er piso



HALL ATENCIÓN AL CIUDADANO Y CDI. 1er piso



ELECTROBOMBAS

Elaboró	Dependencia	Firma
Fredy A. Martin	Arquitecto Área de Infraestructura Código 219-Grado 18	