ANEXO TÉCNICO INTERVENTORIA MANTENIMIENTO INSTALACIONES ALCALDIA LOCAL

1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto tiene como objetivo principal llevar a cabo el mantenimiento y/o reparaciones locativas de las instalaciones de los edificios de la Junta Administradora Local, de la alcaldía local, la zona de parqueaderos, el área de depósitos y el cuarto de las electrobombas.

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**

4. INFORMACIÓN SOBRE EL CONTRATISTA

El personal requerido es el siguiente:

Profesional	Cant	Experiencia General	Requisitos de Experiencia específica
Profesional en ingeniería civil o en arquitectura.	1	6 años a partir de la fecha de expedición de la tarjeta profesional	Como contratista, director o residente de interventoría, 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 con mínimo UNO (1) y máximo TRES (3) contratos.

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

.

a. Las certificaciones de experiencia del profesional deben ser expedidas por la persona natural, jurídica o la entidad con quien se haya establecido la relación laboral o de prestaciónde servicios.
b. 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.
c. 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.

5. OBLIGACIONES DEL INTERVENTOR

5.1 OBLIGACIONES GENERALES DE UNA INTERVENTORÍA

CONTROLAR: Este objetivo se logra por medio de una labor de inspección, consistente en una vigilancia planeada, en tal forma que se ejecute de manera permanente sobre todas y cada una de las etapas en las cuales se desarrolla el cumplimiento de la respectiva relación contractual, con el fin de establecer si dicha ejecución se ajusta a lo acordado, vale decir, a lo ofrecido por las partes.

SOLICITAR: Esta facultad se materializa cuando el interventor pide al contratista oportunamente, que subsane de manera inmediata, incorrecciones, que no afectan la validez del contrato o la ejecución del mismo. Esta facultad la ejerce cuando solicita la imposición de una sanción por motivos contractuales, o emite su concepto fundamentado, sobre la viabilidad de prórroga, modificación o adición contractual, entre otros temas.

EXIGIR: En la medida en que la función de interventoría encuentre que, en el desarrollo de la relación contractual, no se está cumpliendo estrictamente con las cláusulas contractuales, adquiere la obligación de exigir a la parte morosa, la satisfacción de las exigencias contractuales, utilizando como instrumentos, el contenido del acuerdo de voluntades, y las garantías ofrecidas para respaldar el cumplimiento del contrato.

COLABORAR: La interventoría debe comunicar a los contratistas que su propósito es el de prestar toda la colaboración que sea necesaria para el éxito de la empresa propuesta, colaboración que no debe ser confundida con permisividad. Colaborar es trabajar con los demás para lograr el fin común.

ABSOLVER: Muchas relaciones contractuales se desvían de los objetivos propuestos, por falta de comunicación entre las partes. El contratista, con un equivocado concepto de independencia, o la administración, desentendida del desarrollo de la obra o servicio, generan a veces con estas actitudes perjuicios para el contrato. Una interventoría que aplique el principio de la inmediación, obligatoriamente se convierte en un factor de consulta y en un elemento que absuelve las dudas y dificultades que con lleva la ejecución de todo contrato.

PREVENIR: El control no está destinado exclusivamente a sancionar las faltas cometidas, y en realidad, es más fácil evitar que éstas ocurran. La interventoría no es una función pasiva, limitada a observar la ejecución de un contrato y a informar sobre los errores cometidos por la contraparte. Si se acepta el concepto consistente en que el fin es común, en beneficio de la sociedad, se entenderá que el mayor aporte de esta función es la corrección de conceptos erróneos, impidiendo así que su aplicación se traduzca en desviaciones del objeto del contrato, o en el incumplimiento de las obligaciones adquiridas. La interventoría debe extender su función de prevención hacia ambos aspectos, porque de lo contrario, estaría atentando contra los principios rectores de la función pública y de la ley de contratación estatal.

APROBAR: El personal propuesto por el contratista para le etapa de obra, las obras ejecutadas, las modificaciones realizadas en obra, las decisiones tomadas en comité, los planos récord entregados por el contratista, y en general todas las acciones derivadas de la ejecución del contrato de obra.

VERIFICAR: Las acciones que se han enunciado, deben culminar en la verificación de la realización del objeto contratado, esto implica la aplicación de correctivos, la exigencia del cumplimiento de lo pactado, la solución de los problemas y la absolución de las dudas, todo dentro de un criterio de colaboración, que a la postre habrá de traducirse en el éxito de la empresa en la cual se han comprometido la administración y los particulares.

A partir de la iniciación de las obras, la interventoría debe ejercer las siguientes funciones:

COORDINACIÓN Y ORGANIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES A REALIZAR:

- Analizar junto con el contratista de obra teniendo en cuenta la propuesta de la intervención del mantenimiento, las fuentes de los materiales, los sitios de disposición final, los requisitos de la mano de obra a tener en cuenta, la seguridad, el tránsito, etc.

- La interventoría, el contratista de obra y la supervisión realizarán el recorrido general de los sitios en donde se proyectan las obras y se establecerán las pautas de organización, coordinación, dirección y control.

- Manejo ambiental e impacto urbano: La interventoría exigirá la correcta aplicación y seguimiento de las normas ambientales, señalización de los espacios de trabajo.

- Personal y equipo: Supervisar que el personal técnico tenga las capacidades necesarias según la actividad(es) a desarrollar, controlar y aprobar el perfil del personal de acuerdo a lo requerido, verificar el cumplimiento de las normas de seguridad industrial y la seguridad social.

- Verificar que el profesional que esté laborando sean los requeridos en los "requisitos mínimos del personal", y a su vez, el tiempo de dedicación. Deben quedar las anotaciones en la bitácora de obra respecto al tema.

CONTROL DE CALIDAD, CANTIDAD Y AVANCE DE OBRA

- Efectuar control de calidad de materiales, procesos constructivos en cada una de las actividades para comprobar el cumplimiento de las especificaciones de construcción. En caso de incumplimiento se abstendrá de recibir la obra correspondiente, informando a la Supervisión del contrato.

- Controlar las cantidades de obra ejecutadas por el contratista de acuerdo con la propuesta de intervención aprobada y cumpliendo con los estándares técnicos, como insumo para la elaboración de las actas de avance.

- Controlar el avance de obra de acuerdo con el cronograma de actividades aprobado.

- Verificar los certificados de calidad de los materiales que considere necesario.

MODIFICACIONES DE LA PROPUESTA

Estudiar los problemas técnicos que implique modificación en las intervenciones contractuales y presentar por escrito las alternativas de solución al comité técnico para su respectiva aprobación.

CONTROL FINANCIERO Y LEGAL DEL CONTRATO DE OBRA

Registrar el estado financiero con los valores de la obra ejecutada mes a mes, y los aspectos legales tales como:

vigencia de pólizas, certificados de modificación, otro sí, adiciones, prórrogas, suspensiones, sanciones, etc.

Elaborar con su propio equipo las actas de corte de obra, actividades adicionales o no previstas, APU´s, así como el balance financiero. Estas son herramientas necesarias para llevar un control de flujo de caja.

ÓRDENES IMPARTIDAS POR LA INTERVENTORÍA Y CONSULTAS DEL CONSTRUCTOR

Ninguna orden del interventor podrá darse verbalmente. Es obligatorio para el interventor entregar por escrito sus órdenes y/o sugerencias y ellas deben emanarse dentro de los términos del respectivo contrato (artículo 32, numeral 2, Ley 80 de 1993).

Es obligación del interventor estudiar sugerencias, consultas, reclamaciones y recursos de reposición del constructor, aclararlas por escrito oportunamente y/o darles el trámite ante el FDLPA en los siguientes términos:

- Sugerencias y consultas: de acuerdo con la complejidad de la consulta, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de la solicitud formulada.

- Reclamaciones: presentar concepto dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha de solicitud formulada por la entidad.

- Recursos de reposición: presentar concepto para resolver el recurso dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de solicitud formulada por el FDLPA.

- Directamente en obra: la interventoría llevará un registro diario (bitácora de obra) de cada una de las actividades que adelante el contratista de acuerdo con el programa de ejecución, la cual deberá ser foliada para cada uno de sus registros. Allí se consignarán en general las indicaciones e instrucciones que la interventoría considere y consultas del contratista. La interventoría deberá prever los problemas y su incidencia, recomendando oportunamente las soluciones. En esta misma bitácora el contratista solicitará autorización para continuar con las etapas subsiguientes, previa revisión y aprobación por parte de la interventoría de las condiciones que anteceden a la actividad que se pretende adelantar.

CONTROL DE CALIDAD, CANTIDAD Y AVANCE DE OBRA

Efectuar control de calidad de materiales, procesos constructivos en cada una de las actividades para comprobar el cumplimiento de las especificaciones de construcción. En caso de incumplimiento se abstendrá de recibir la obra correspondiente, informando a la supervisor de la alcaldía.

Controlar las cantidades de obra ejecutadas por el contratista de acuerdo con la propuesta de intervención aprobada, a través de mediciones y cubicaciones.

Controlar el avance de obra de acuerdo con el programa de ejecución vigente.

ADICIONES Y/O PRÓRROGAS

Realizar inventario mensual de la obra ejecutada y presentar un balance de las menores y mayores cantidades de obra y obras no previstas. Si se generan adiciones y/o prórrogas del contrato, el interventor de inmediato requerirá al contratista para que presente el oficio de solicitud de adición y/o prórroga, con el cual la interventoría elaborará el correspondiente documento de solicitud, sometiéndolos a consideración del supervisor del FDLPA. La solicitud de adición deberá hacerse dentro del término del ejercicio del contrato.

TRÁMITE ANTE LAS ENTIDADES COMPETENTES

Si durante la ejecución del contrato de obra surge la necesidad de realizar trámites ante las Empresas de Servicios Públicos, la interventoría realizará el acompañamiento para que coordinadamente se adelante con la mayor brevedad posible todas las gestiones tendientes a lograr el normal desarrollo de las obras.

CONTROL DE CUMPLIMIENTO Y SANCIONES

Requerir al contratista por escrito con plazos perentorios el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y una vez cumplidos estos plazos, de ser necesario, solicitará al FDLPA la aplicación de las sanciones previstas en el contrato de obra.

Presentar en el informe mensual indicando de manera pormenorizada si es necesario imponer al contratista multas, declarar la caducidad o hacer efectiva cualquiera de las garantías contractuales, enviando copia junto con los soportes técnicos y valoración económica en el caso de siniestros, al asesor jurídico del FDLPA, con el objeto de establecer el valor de las multas.

Para tal efecto el FDLPA adelantará las acciones tendientes a obtener el reconocimiento y pago de las sanciones a que hubiere lugar, estipuladas en el contrato.

COMITÉS DE OBRA

Frecuencia: La interventoría convocará a comités de obra semanales, los cuales se llevarán a cabo en las instalaciones de la obra y del FDLPA, actuando como secretario el interventor y consignando todo lo tratado en un acta que será firmada por todos los participantes. Cuando las necesidades de la obra así lo requieran, la interventoría convocará a Comités extraordinarios.

Integrantes: Contratista de obra, interventoría y Supervisor del FDLPA y/o asesores técnicos en caso de ser necesario.

Objetivos: tratar los temas relacionados con el desarrollo del contrato, tales como la cantidad, calidad, avance de las obras y demás temas que puedas surgir; analizar los problemas de orden técnico y determinar las soluciones; si estas aplican modificaciones en plazo o valor del contrato serán consultadas en forma inmediata al FDLPA; analizar los demás temas contractuales.

PAGOS

Las actas de pagos parciales serán revisadas, aprobadas y radicadas por la interventoría dentro de los tres (3) primeros días hábiles del mes siguiente a la ejecución de la obra acompañada de los respectivos soportes y de la evaluación del informe de interventoría.

CALIDAD DE LAS OBRAS

El objetivo prioritario del FDLPA es que la ejecución de obras cumpla con los programas propuestos y se construyan con las mejores condiciones técnicas para el logro de su óptima calidad, acabado y estabilidad. El hecho de encontrar deficiencias de acabados y mala calidad de las obras, evidencia un bajo desempeño de la interventoría.

Durante el proceso de construcción, la interventoría si así lo considera, ordenará tantas veces como sea necesario la realización de los ensayos de laboratorio necesarios para verificar la calidad de los materiales, y la reparación de las obras defectuosas o la reconstrucción total o parcial, verificando que se hayan realizado correctamente y se abstendrá de reconocer su pago hasta que estén terminados a satisfacción y se haya obtenido la calidad y acabados requeridos.

Bajo estas consideraciones la interventoría deberá actuar con lealtad hacia el FDLPA, como intermediario de la entidad ante el contratista y en el ejercicio de su profesión debe tener en cuenta que no solo realiza una actividad técnica sino también función social de interés público.

LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO DE OBRA

La interventoría llevará a cabo la liquidación del contrato, no obstante que el contrato de interventoría se encuentre vencido, en concordancia con el artículo 56, Ley 80 de 1993. El supervisor verificará el proceso de liquidación de los contratos de obra e interventoría, previo al trámite del pago de las actas. El interventor deberá solicitar al contratista la actualización de las pólizas conforme a la fecha del acta de recibo final.

5.2 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA

1. Revisar, verificar y aprobar la programación de obra del contratista de obra, incluyendo el personal, los recursos y el tiempo destinados a cada una de las actividades para el avance de obra u obligaciones señaladas en el contrato.
2. Revisar, verificar y aprobar el Plan de trabajo para la ejecución de las obras entregado por el Constructor.
3. Revisar, verificar y aprobar la hoja de vida del residente de obra con el fin de verificar que se cumpla con los requisitos exigidos por la entidad. Esta aprobación debe tenerse antes de la suscripción del acta de inicio del contrato de obra.
4. Suscribir junto con el alcalde local y el contratista, el Acta de Inicio del contrato de obra, dentro del plazo estipulado en el contrato de obra y previo perfeccionamiento del mismo y cumplimiento de la totalidad de las obligaciones previas a la firma del acta de inicio establecidas en el contrato objeto de intervención y de la aprobación de la garantía única por parte del ALPA.

5. Verificar y controlar permanentemente el cumplimiento de las especificaciones técnicas, la calidad de los materiales de construcción y buena ejecución de las actividades de obra.
6. Exigir a los contratistas la corrección de las obras, servicios o reposición de elementos que no cumplan con lo requerido
7. Verificar durante la ejecución del contrato que el proponente que resulto adjudicatario del contrato de obra mantenga en su planta de personal el número de trabajadores con discapacidad que dio lugar a la obtención del puntaje adicional de la oferta. Los contratistas deberán aportar a la entidad estatal contratante la documentación que así lo demuestre. Esta verificación se hará con el certificado que para el efecto expide el Ministerio de Trabajo y la entidad estatal contratante verificará la vigencia de dicha certificación, de conformidad con la normativa aplicable.
8. Verificar que el contratista suministre e instale las luminarias con sistema solar ofertados en el plan de calidad.
9. Estudiar, conceptuar sobre la viabilidad técnica, y financiera y solicitar las modificaciones al contrato de obra que sea pertinentes, previa justificación por parte del contratista.
10. Solicitar al contratista de obra la modificación de las garantías cuando así se requiera, velando porque estas se mantengan conforme a las condiciones exigidas en el contrato.
11. Controlar e informar periódicamente al FDLPA sobre el avance del contrato de obra con base en el plazo del mismo, así como proponer las acciones y los ajustes periódicos que sean necesarios para dar cumplimiento al contrato.
12. Informar oportunamente al FDLPA de cualquier circunstancia que ponga en peligro la ejecución del contrato.
13. Requerir a los contratistas de obra para que den cumplimiento a las obligaciones que no estén ejecutando de conformidad con lo previsto en el contrato.
14. Programar y coordinar reuniones con los contratistas y con el FDLPA para analizar el avance de los contratos.
15. Verificar para efectos de certificación de pago, que el contratista está cumpliendo con las obligaciones de pagos al sistema general de seguridad social y/o aportes parafiscales.
16. Solicitar a el FDLPA, con copia dirigida al ordenador del gasto, el estudio sobre la aplicación de sanciones, para lo cual deberá preparar un informe detallado de los posibles incumplimientos, los requerimientos efectuados y las respuestas, así como la recomendación legal respectiva, de tal manera que se garantice el debido proceso y el derecho de defensa del contratista y a la vez se salvaguarden los derechos y recursos del FDLPA.
17. Comunicar en forma escrita a los contratistas de obra, de manera clara y precisa, las instrucciones, recomendaciones y observaciones para prevenir y corregir desviaciones, demoras e incumplimientos parciales o totales en la ejecución de los contratos.
18. Vigilar y controlar que el equipo, la maquinaria y el personal empleado por el contratista y sus subcontratistas y proveedores sea idóneo y suficiente para el óptimo desarrollo de las actividades.
19. Revisar, antes de iniciar la ejecución de alguna actividad, que el contratista y sus subcontratistas, tengan afiliado el personal que destinará a cumplir con las actividades, a la EPS, Fondo de Pensiones y Administradora de Riesgos Laborales -A.R.L.
20. Velar para que las personas que tengan que hacer trabajos en las cubiertas tengan el debido curso de alturas, verificando que se tomen todas las medidas de seguridad para los obreros.
21. Vigilar que el CONTRATISTA realice las acciones necesarias para mitigar los impactos ambientales, o donde se requiera, tales como impactos de seguridad, emisiones de ruido,

material particulado, olores, residuos de demolición, entre otros. Lo anterior, en cumplimiento de la normatividad vigente.
22. Constatar el Cumplimiento de la Resolución 932 de 2015 por la cual se modificó y adicionó la Resolución 1115 del 2012 y la Resolución 6981 del 2011 de la Secretaría Distrital de Ambiente para la correcta disposición de materiales sobrantes de demoliciones RCD.
23. Elaborar y suscribir el Acta de Cierre Ambiental de obra, una vez se haya aprobado el informe final y se haya realizado la inspección al sitio de obra.
24. Estar atento para que el contratista de obra tome las debidas precauciones a fin de conservar en perfecto estado los inmuebles aledaños, las estructuras e instalaciones y redes de servicios superficiales o subterráneas existentes dentro del área de trabajo o adyacente a ella.
25. Suministrar al FDLPA la información que se solicite en cualquier momento y sobre cualquier aspecto del contrato.
26. Revisar y aprobar la liquidación del contrato de obra que se suscriba para la ejecución de las obras.

6. SUPERVISIÓN

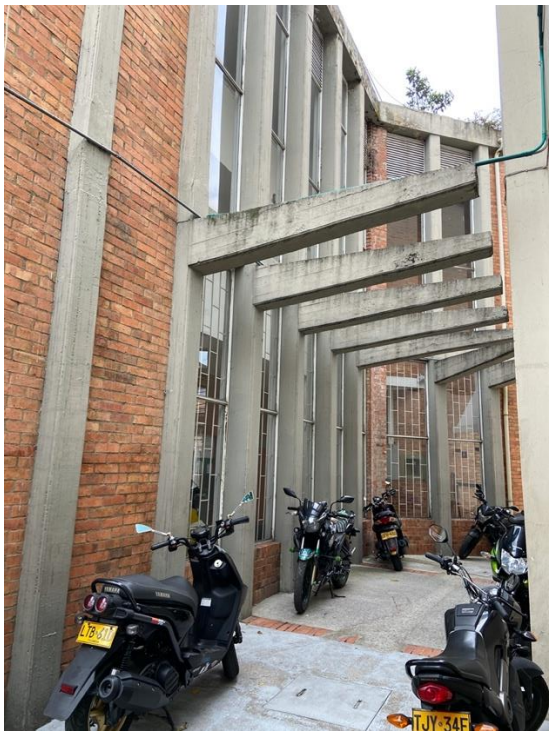
La supervisión del contrato estará a cargo del Alcalde Local de Puente Aranda o quien este designe. El profesional o persona que realice la supervisión deberá contar con el perfil necesario para vigilar el cumplimiento de los compromisos, y con la habilidad profesional y técnica para controlar, exigir, colaborar, absolver, prevenir y verificar la ejecución del contrato. Igualmente deberá tener capacidad suficiente para estudiar, detectar y conceptuar sobre las fallas, inconsistencias o deficiencias que se puedan presentar en el desarrollo del contrato.

REGISTRO FOTOGRÁFICO EDIFICIO JAL



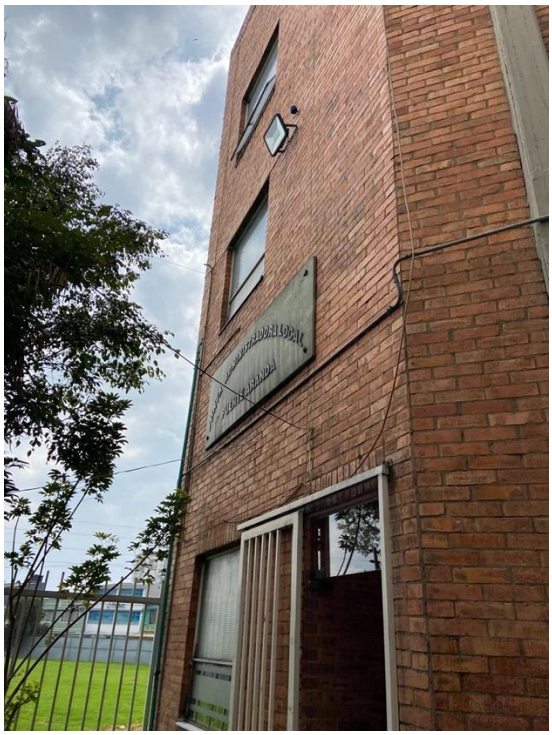
FACHADA NORTE





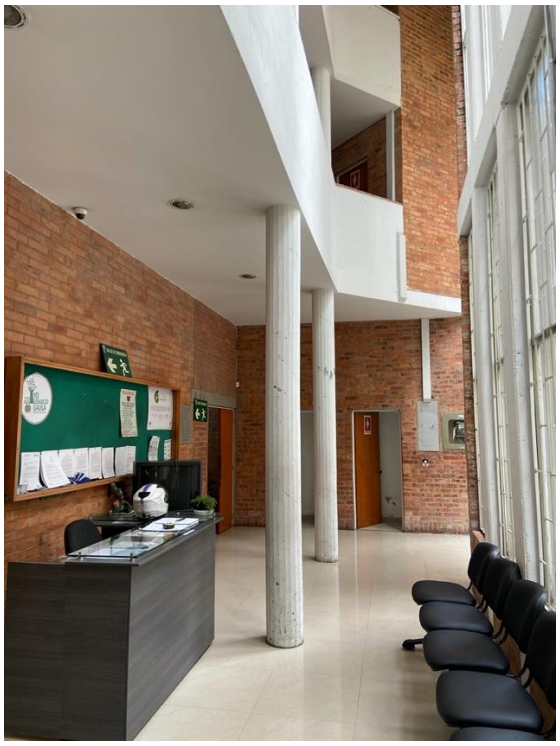
FACHADA ORIENTAL





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



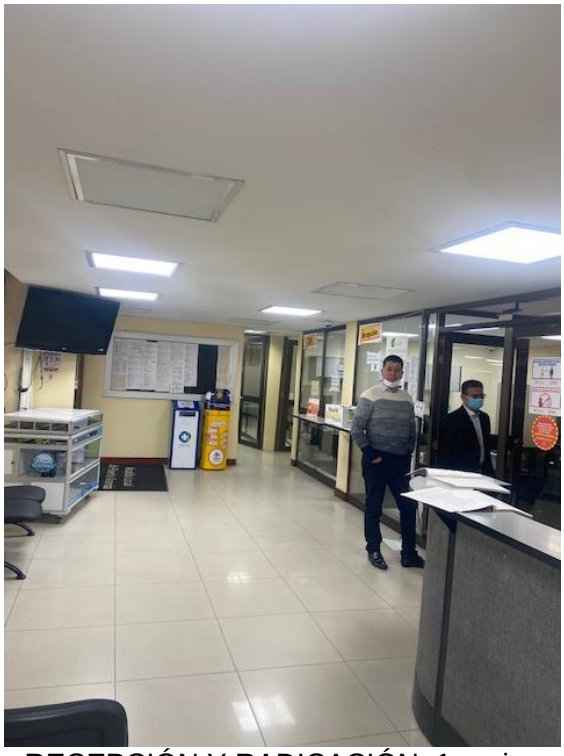
HALL 2DO PISO Hacia Área de Gestión Jurídica y Policiva



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	