ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

DIRECCIÓN TERRITORIAL SANTANDER ANEXO 1

La Dirección Territorial Santander, de la Unidad para las Victimas, requiere infraestructura física con espacios y áreas que permitan desarrollar sus funciones y competencias teniendo en cuenta la necesidad en el cumplimiento de la misión institucional de la Entidad, en donde se puedan habilitar 32 puestos de trabajo, tanto para directivos como para funcionarios y contratistas, en conjunto con espacios para salas de reuniones, espacio para el archivo físico, área de radicación de documentos, cuarto técnico y espacio para cafetería, entre otros. Sin embargo, y descriptivamente, la necesidad de ocupación laboral puede ser en tendencia de crecimiento, por lo que el espacio debe admitir como mínimo 32 puestos de trabajo. Por esta razón, la dimensión total del inmueble no debe ser menor a 315 metros cuadrados (m2).

MEMORIA DESCRIPTIVA INMUEBLE

Tipo (s) de Inmueble (s)	Oficina y parqueadero
Denominación	Oficina 901 y parqueadero No. 1 en el Centro Empresarial Suramericana - Propiedad Horizontal
Matrícula (s) inmobiliaria (s)	300-215208 (oficina 901) y 300-214961 (parqueadero No. 1)
Municipio	Bucaramanga
Departamento	Santander
Barrio	Centro
Dirección	Carrera 27 # 36 – 14- Piso 9
Arrendador	Inmobiliaria Esteban Rios S.A.S
NIT arrendador	890.207.305-0
Usos	Empresarial - Comercial mixto
Área	315.68 m2 oficina 901 y parqueadero No. 1

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble:	Propiedad Horizontal
Uso actual del Inmueble:	Empresarial
Servicios públicos:	Cuenta con servicios públicos domiciliarios de agua, energía eléctrica y alcantarillado
Número de pisos:	Uno (1)
Estado de conservación:	La construcción se encuentra en buen estado de conservación
Vetustez o edad:	La parte construida tiene aproximadamente 29 años

DEPENDENCIAS DE LA PROPIEDAD

El inmueble oficina 901 es parte de una estructura vertical en edificio de la propiedad horizontal localizado en el piso 9 del mismo, que se caracteriza por tener acceso desde las zonas comunes y punto fijo de escaleras y ascensores; al interior de sus espacios mantiene la iluminación natural y los rayos solares son indirectos por tener ventanearía apropiada que permite la luz natural; además, la relación espacial y altura de techos se encuentra dentro de los rangos arquitectónicos para espacios de oficinas. Dentro de los acabados generales que lo componen, se especifican el granito pulido color beige para los pisos que se encuentran todos a igual nivel, los muros revocados, enlucidos y en pintura de colores claros, los cielorrasos son en material tipo icopor y suspendidos en estructura liviana modulada.

El inmueble se encuentra dotado de iluminación con lámparas tipo led, sistema de ventilación mecánica o similar y algunos equipos de aires acondicionados tipo Mini Split.

COMPONENTES ARQUITECTÓNICOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL Y EL INMUEBLE

PRIMER PISO

- Hall principal
- Recepción
- Punto fijo
- Ascensores: 02

PISO 9

- Hall principal
- Ascensores: 02
- Punto fijo
- Espacio 1: área libre para 16 puestos de trabajo, más proyección de crecimiento
- Espacio 2: área libre para 16 puestos de trabajo, más proyección de crecimiento
- Dos (02) baterías sanitarias
- Cuarto técnico y central de aire acondicionado
- Cocina
- Cuatro (04) Oficinas pequeñas
- Oficina Principal
- Sala de reuniones
- Bodega

CONSIDERACIONES GENERALES

Adicional a las características más relevantes del inmueble motivo del presente estudio, las cuales han sido expuestas en los títulos anteriores, se han tenido en cuenta, entre otros, los siguientes factores y consideraciones generales:

ACCESOS

- Accesos libres de barreras y accesos mediante escaleras y ascensores
- Acceso al inmueble para personas en situación de discapacidad
- Las escaleras cumplen con el ancho mínimo
- El inmueble cuenta con un 30% de área de circulación con recepción, en relación a las áreas y espacios para los puestos de trabajo; oficina para el Director (a) Territorial, sala para reuniones, cuartos de almacenamiento y archivo, cuarto para la adecuación del rack de comunicaciones, área para cafetería, servicios y baterías sanitarias.
- Los Accesos cuentan con ventilación e iluminación natural
- La validación del cumplimiento de la calidad de su infraestructura y espacialidad de conformidad con los sistemas de calidad y de seguridad y salud en el trabajo, se hizo contra el formato "ESPECIFICACIONES TÉCNICAS SEDES" Código 710.18.15-44, suscrito por la Coordinación del Grupo de Gestión de Talento Humano y el (la) Director (a) Territorial

ILUMINACIÓN

- La iluminación es natural y artificial, teniendo en cuenta que la distribución de ventanas, y demás, no afecta de forma directa sobre la superficie de trabajo, lo que pueda causar deslumbramientos o aumento de la temperatura ambiente, de tal manera que genere incomodidad, fatiga o posibles secuelas a los a los funcionarios
- El número de luminarias, su distribución e intensidad está acorde con la altura, área y actividades a realizar en las oficinas
- El inmueble cuenta con una acometida eléctrica con carga de 56 KVA trifásica, suficiente para el adecuado funcionamiento de la entidad
- Las escaleras son iluminadas de forma natural y artificial permitiendo su uso normal y seguro
- El inmueble cuenta con la totalidad de la iluminación tipo LED, con características de eficiencia energética

VENTILACIÓN

- La ventilación natural del piso 9, oficina 901, está en correlación con la posición volumétrica del inmueble a las determinantes físicas externas medioambientales y del apoyo brindado por la ventilación mecánica, de acuerdo con el área de la planta arquitectónica
- El inmueble cuenta sobre los costados con ventanas que permiten la entrada de luz y ventilación natural

- Se garantiza el aire por persona (actividad sedentaria), con el fin de extraer los bioefluentes humanos (olores) en áreas de no fumadores
- El inmueble cuenta con central de aire acondicionado que contribuye a la climatización de las áreas

ESTRUCTURA Y MORFOLOGÍA

- La infraestructura cuenta con 315.68 metros cuadrados (m2)
- La estructura portante, la forma y distribución de los espacios, permiten y facilitan la ubicación de estaciones de trabajo. El piso de las oficinas es plano y horizontal, de manera que no se presentan deslizamientos involuntarios de las sillas para trabajo con video terminales
- Los espacios internos están libres de muebles de gran volumen no funcionales en el sistema de oficina abierta, como armarios, vitrinas, roperos, estanterías, cocinas integrales, alacenas de gran tamaño, muebles fijos, etc.
- Espacios de servicio: el inmueble cuenta con baños, cuarto técnico, bodega, área de cocina y depósito, cuarto con aislamiento de sonido para la sistematización
- El piso de la oficina 901 es plano, horizontal y a igual nivel, en buen estado y sin aparentes grietas
- Los muros son lisos, revocados, enlucidos y con acabado en pintura de colores claros y sin aparentes grietas y desplomes
- La edificación está en buen estado de mantenimiento general

INSTALACIONES SERVICIOS

- La edificación cuenta con servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado y con redes eléctricas e hidrosanitarias internas
- El inmueble cuenta con tablero eléctrico que soporte la carga eléctrica necesaria. La carga eléctrica instalada no debe ser inferior a 75 KVA. En caso de serlo, el arrendador se compromete a re potencializar la carga antes de iniciar la ejecución del contrato
- La red eléctrica está en buen estado
- Las redes de los sistemas hidrosanitarios se encuentran sin fugas de agua y en buen estado
- La edificación está en buen estado de mantenimiento general

CONSIDERACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR

- El arrendador entrega el inmueble con la carga eléctrica necesaria y el sistema de red eléctrico y cableado debidamente instalados y en funcionamiento, acondicionados a los requerimientos de la Unidad
- El arrendador faculta a la Unidad y/o a la persona natural o jurídica que esta contrate, para realizar las adecuaciones necesarias para la puesta en funcionamiento de la Dirección

- Territorial, sin que esto implique costos adicionales, para lo cual basta la carta de aceptación de la oferta
- El arrendador garantiza el mantenimiento correctivo tan pronto se produzcan afectaciones externas de responsabilidad del arrendatario como grietas, agujeros o cualquier clase de fisura en muros, pisos y cubiertas
- El arrendador garantiza un sistema de iluminación y/ o señalización de emergencia con cintas antideslizantes en las escaleras y salidas auxiliares, con el fin de facilitar la evacuación en caso necesario
- La infraestructura del inmueble cumple con las normas de iluminación, ventilación, áreas de circulación, ubicación de puertas, protección de equipos contra incendios y demás normas de seguridad industrial aplicables
- El arrendador garantiza que los circuitos eléctricos que surten el inmueble están dentro de un tablero de material no combustible, con todas las medidas de seguridad y cumplimiento de las normas técnicas que regulan la materia, bajo normas RETIE
- Dentro de las instalaciones no tienen elementos o accesorios eléctricos que no están en funcionamiento
- El arrendador se compromete a realizar un mantenimiento cada tres (3) meses, o según la necesidad, a los equipos de aire acondicionado de su propiedad
- El arrendador se compromete a presentar a la Unidad el cronograma de mantenimiento del inmueble (preventivo y correctivo) que se llevará a cabo durante la ejecución del contrato
- El arrendador se compromete a atender las solicitudes de mantenimiento presentadas por la Unidad siempre y cuando sean de problemas estructurales y necesarias para el funcionamiento de la sede

INMUEBLE ACTUAL

Teniendo en cuenta las disposiciones establecidas en los numerales i y iii del literal c) del artículo 5 del Decreto 444 de 2023, por medio del cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2023 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación y se imparten Directrices de Austeridad hacia un gasto publico eficiente, establecen que: *"Arrendamiento y mantenimiento de bienes inmuebles, cambio de sede y adquisición de bienes muebles e inmuebles: ...* c) *El cambio de sede únicamente procederá en uno de los siguientes eventos "... iii) cuando el edificio donde funciona la entidad ponga en riesgo la seguridad del personal o no brinden las condiciones laborales adecuadas de conformidad con las normas establecidas en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en Trabajo (SGSST)..."*; con base en lo anterior, a continuación se describen las razones por la cuales la entidad cambia la sede física en donde viene funcionando la Dirección Territorial Santander, en el marco del mencionado Decreto:

La sede actual se encuentra ubicada en una zona de dificil acceso debido a las obras de infraestructura vial que vienen siendo ejecutadas por el Municipio hace varios meses, lo que ha generado inseguridad en la zona, especialmente en horas de finalización de la jornada laboral; así como la proliferación de vectores, que afectan la salud de las personas que habitan, visitan y trabajan en esta zona, de igual manera se presenta una alta contaminación ambiental, por efectos de las intervenciones en el asfalto y cemento de las calles y de los andenes, que ha producido enfermedades respiratorias en la población

Los funcionarios de la Dirección Territorial informaron, en visitas realizadas por el Grupo de Gestión Administrativa y Documental, que el sector les genera inseguridad por la presencia de habitantes de calle

y la ocurrencia reiterada de situaciones de inseguridad, como reponeos, hurto de vehículos y otras situaciones similares.

Revisó: César Hoyos G. – Coordinador GGAD

Revisó: Dina Luz Soto B. – Abogada Secretaría General

Elaboró: Zully Hernández B. – Arquitecta Contratista, GGAD