INFORME PARTE TECNICA – ALCANCE MANTENIMIENTO LOCATIVO Y ELECTRICO CONTRATACION FICHA BP. 26004812

Desde la necesidad latente que se evidencia, la comunidad en conjunto con la Secretaría, se adelantaron las actividades pertinentes para la inversión del recurso del presupuesto participativo para ejecutar en la vigencia 2024, disponible para el Centro de Administración Local Integrada de la Comuna 3. Así mismo, se proyecta un contrato de mantenimiento y adecuación Locativa...", toda vez que, el Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0516 DE 2016. Art 191, reza lo siguiente: “Funciones de la Subsecretaría de Promoción y Fortalecimiento de la Participación... La Subsecretaría de Promoción y Fortalecimiento de la Participación tendrá por *funciones las siguientes: 14. Mantener la infraestructura física y tecnológica destinada para la participación ciudadana en los territorios”,* razón por lo cual, el equipo de obras de la Secretaria de Desarrollo Territorial y Participación Ciudadana, es el encargado de mantener, mejorar e implementar la infraestructura de los espacios físicos que garantizan la participación ciudadana, promueven y desconcentran la prestación de servicios de la administración municipal en las diferentes comunas, fortaleciendo así, la relación del estado con el ciudadano.

FICHA BP. 26004812

NOMBRE DEL PROYECTO:

“MANTENIMIENTO CORRECTIVO, PREVENTIVO Y DOTACION DEL CENTRO DE ADMINISTRACION LOCAL INTEGRADA DE LA COMUNA 3 DE SANTIAGO DE CALI”

ALCANCE:

Se intervendrá con mantenimiento correctivo, preventivo, y eléctrico, al Centro de Administración Local Integrada de la Comuna 3 de la ciudad de Santiago de Cal, el alcance de cada intervención es el siguiente:

1. **CENTRO DE ADMINISTRACIÓN LOCAL INTEGRADA DE LA COMUNA 3**

Queda ubicado en la Carrera 9 N° 2-91, Barrio San Antonio, Comuna 3.

El presente proceso requiere que el Centro de Administración Local Integrada de la Comuna 3 tenga una intervención locativa consistente en la realización de actividades de Mantenimiento de cubierta, sistema de climatización, bodega de almacenamiento, cocina, almacén, mantenimiento de cerraduras, ventanas en madera fachada interna, acondicionamiento de espacios para PMR, aseo y limpieza; actividades que no requieren

licencia de construcción o procesos constructivos y de detalle, por ser mantenimientos locativos correctivos y/o preventivos.

INTERVENCION LOCATIVA

ALCANCE TÉCNICO:

1. CENTRO DE ADMINISTRACION LOCAL INTEGRADA DE LA COMUNA 3

1.1 MANTENIMIENTO DE CUBIERTA

Para el desarrollo de este capítulo y previo al inicio de estas actividades, se contara con la coordinación del Supervisor inicialmente para realizar un reconocimiento total de la cubierta y canal perimetral de aguas lluvias, donde se llevará a cabo una revisión exhaustiva de las dos estructuras, tal como está contemplado en el ítem de 'RECORRIDO DE CUBIERTA, REVISIÓN DE TODA EL ÁREA ' y 'REVISIÓN Y LIMPIEZA DE CANAL DE CUBIERTA DE CUALQUIER MATERIAL ' que abarca la inspección de toda el área correspondiente, ajustes, cambios y funcionamiento que se especifiquen puntualmente en dicho ítem contractual.

Se debe tener en cuenta que el contratista debe identificar plenamente todas las redes existentes; Se tendrá especial cuidado con la presencia de tuberías hidráulicas, ductos y cables existentes en la cubierta (cableados de teléfonos, antenas de tv, cables eléctricos, cables de radio, etc.) ya que puede producirse daños importantes que pueden afectar el funcionamiento de algunas oficinas del edificio, tener en cuenta que ante la eventualidad de un daño previsible en cables y/o ductería será prioritaria su inmediata reposición por parte del contratista quien se hace responsable de las averías causadas. Se recomienda utilizar las herramientas y los procedimientos adecuados de acuerdo con la actividad planteada, con el fin de causar el mínimo impacto en la edificación.

Para la revisión de cubierta se debe entregar un soporte completo con toda la información, incluyendo registro fotográfico del antes, durante y después de la ejecución de este ítem y demás ítems en general para este capítulo, este entregable va a requerir del visto bueno por parte del supervisor del contrato. Todos los retiros de los desechos o materiales resultado de la actividad deberá tener en cuenta la normatividad de orden constitucional, y legal como la Ley 99 de 1993, Decreto 2820 de 2010, la Resolución 541 de 1994 del Ministerio de Medio Ambiente, por medio de la cual se reglamenta el cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de escombros, materiales concreto y agregados sueltos de construcción, así como lo dispuesto por las demás normas que modifiquen, adicionen o reglamenten la materia.

1.2 BODEGA DE ALMACENAMIENTO

Para el desarrollo de este capítulo y previo al inicio de esta actividad, en coordinación con el Supervisor, se hará un reconocimiento del lugar asignado para las actividades de este capítulo, donde se fijarán los espacios para los organizadores en madera en lámina mdf 15mm 1.83m*2.44m, el muro en Board de 10 mm a 1 cara planteado para este espacio y se realizará una intervención al área afectada por humedad garantizando la eficacia y durabilidad del producto a aplicar. Antes de iniciar con la aplicación del producto impermeabilizante se debe reparar la superficie si esta lo requiere, además se debe realizar la demolición del repello del área afectada, posteriormente se aplicará el epóxido impermeabilizante teniendo en cuenta las recomendaciones del fabricante y dejando así la recomendación de mantenimiento y seguimiento en el Manual de Mantenimiento que debe ser entregado cuando concluya la obra, finalmente, la superficie intervenida debe quedar en óptimas condiciones con la aplicación del estuco y la pintura. En el caso de estar en el exterior se realizará el esgrafiado para luego aplicar la pintura koraza en toda la fachada. La pintura a utilizar debe ser de agua tipo emulsión con resina de polivinilo acetato modificada con acrílica, que cumpla con los requisitos exigidos por la norma NTC 1335, para el Tipo 1, entre otros: viscosidad a 25 grados centígrados de 77 a 95 U. Krebs; finura de dispersión 4 U.Hegman mínimo; resistencia a la abrasión húmeda 700 ciclos mínimo.

Antes de proceder con la aplicación de la primera capa de pintura, se llevará a cabo un proceso riguroso de preparación de las superficies. Esto incluye la eliminación de cualquier partícula suelta, la limpieza meticulosa de las manchas de grasa y la corrección de todas las imperfecciones presentes. Posteriormente, se procederá al lijado de las superficies para lograr una textura uniforme y se eliminará completamente el polvo resultante de este proceso. Una vez que las superficies estén debidamente preparadas, se aplicarán las manos necesarias de imprimante y pintura de primera calidad, con un alto poder cubridor y una base de vinilo. Esta pintura de calidad superior garantiza una cobertura óptima y una adherencia duradera a las superficies tratadas. La aplicación de la pintura puede realizarse utilizando brocha, rodillo o pistola, según las especificaciones del proyecto y las preferencias del aplicador.

1.3 COCINA

Para el desarrollo de este capítulo se debe proceder con el suministro e instalación de un mueble de 60*180*33,5 cm. Antes de la instalación, se socializará el diseño previsto con la supervisión del contrato para garantizar su conformidad. Además, se debe asegurar que el material seleccionado sea adecuado para resistir las condiciones ambientales adversas, incluyendo la exposición a la intemperie y la humedad, según el uso previsto para el inmueble.

El mueble a instalar debe incluir un organizador de platos metálico, junto con todos los elementos de soporte, anclajes y demás materiales necesarios para garantizar su correcta instalación y funcionamiento. Asimismo, es importante que se incluyan en el Manual de Mantenimiento las recomendaciones particulares para el cuidado, uso y mantenimiento del mueble, con el fin de prolongar su vida útil y garantizar su óptimo desempeño a lo largo del tiempo.

1.4 MATERA

El desarrollo de este capítulo implica llevar a cabo una limpieza exhaustiva y meticulosa de la superficie interior y exterior de la matera. Se empleará equipo especializado diseñado para lavado a presión, junto con una selección de elementos de limpieza apropiados, que pueden incluir soluciones ácidas y detergentes específicamente formulados para eliminar eficazmente manchas y residuos presentes en el área. Este enfoque garantiza una limpieza completa, abordando de manera eficiente cualquier acumulación de suciedad, manchas u otros desechos que puedan afectar la higiene y el aspecto de la misma.

Adicional se debe realizar la reparación y rectificación del revitado, instalar fachaleta y guarda escoba en gres de 7 cm y suministrar y aplicar hidrófugo para garantizar la impermeabilización y protección del material utilizado para mejorar el aspecto de la matera.

1.5 MANTENIMIENTO DE CERRADURAS

El desarrollo de este capítulo comprende el mantenimiento integral, limpieza y ajuste de la cerrajería de puertas y ventanas. Este proceso abarca varias actividades específicas, que incluyen el desmonte y lubricación de las cerraduras en caso de ser necesario, cambio de cerraduras, así como el ajuste de las bisagras para garantizar un funcionamiento óptimo y sin contratiempos.

1.6 VENTANAS EN MADERA FACHADA INTERNA

El desarrollo de este capítulo abarca el mantenimiento integral de los marcos y las estructuras en madera de las ventanas, incluyendo las rejas lisas. Tanto en el mantenimiento preventivo como en el correctivo, se lleva a cabo un proceso exhaustivo que comprende las siguientes actividades: Realizar una limpieza minuciosa para eliminar cualquier acumulación de suciedad, polvo o residuos en la superficie de los marcos y las estructuras de madera, así como en las rejas lisas; lijar las superficies de madera afectadas, con el fin de eliminar imperfecciones, irregularidades y capas anteriores de pintura o sellador, preparándolas así para recibir nuevos tratamientos; llevar a cabo la restauración de los biseles y bordes del marco de madera, reparando cualquier daño, astilla o desgaste que pueda comprometer la integridad estructural o estética del elemento; aplicar una capa de pintura especial para madera en todas las áreas tratadas, asegurando una cobertura uniforme y una protección adecuada contra la humedad, los rayos UV y otros agentes

externos que puedan dañar el material. En el caso de las barras metálicas, se debe realizar un tratamiento específico para protegerlas contra la corrosión y el deterioro, garantizando su durabilidad y funcionalidad a largo plazo. Estas actividades de mantenimiento permiten la restauración completa de los elementos de madera de las ventanas, asegurando su óptimo funcionamiento, estética y durabilidad.

1.7 ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS PARA PMR

En este capítulo en particular, en el que se requiere adecuar un baño para PMR, se deben tener en cuenta la Norma NTC 6047 de 2013 (…, las acciones llevadas a cabo por las entidades de la Administración Pública deben tener como eje central a los ciudadanos, de modo que ellos accedan a servicios oportunos y de calidad, en condiciones de igualdad, con independencia de sus características…), la Ley 361 de 1997 y la Ley 361 de 1997 adicionada a la Ley 1287 de 2009 y para ello se requiere realizar las siguientes actividades en la antigua cocineta: desmonte de muros en superboard, desmonte de aparatos sanitarios, marcos y puertas, demolición de enchapes y mesón, construcción de regatas en muros y piso, instalación de tubería hidrosanitaria, resanes en repello de cielo, repello de muros, alistamiento de piso impermeable, instalación de muro en superboard de 10 mm, instalación de enchape de 25*25 cm, porcelanato de 50-60*50-60 cm, tablón de gres de 33*33 cm y guardaescoba en gres de 7 cm, instalación de marcos, puertas y tapaluces, instalación de sanitario línea media e incrustaciones en cerámica, suministro e instalación de barra de agarre abatible en acero inoxidable para apoyo y acceso a la tasa sanitaria que cumpla con las disposiciones de la Norma NTC 6047, pintura de muros y cielo y retiro de sobrantes.

1.8 MEJORAMIENTO Y MANTENIMIENTO DE SISTEMA DE CLIMATIZACIÓN EXISTENTE

Este capítulo se enfoca en la construcción de un muro en superboard de 10 mm y en la instalación de láminas de acrílico para fijar en las lucetas de puerta y ventana evitando el escape del aire climatizado y manteniendo las condiciones de confort en la Sala de juntas.

Adicional se debe realizar el mantenimiento completo a los aires acondicionados, el cual debe incluir la inspección visual, el lavado con desincrustante, agua y jabón, limpieza de filtros y pruebas eléctricas y de presión de gas (para cantidades menores de 5 unidades), no se incluye recarga de refrigerante.

1.9 ASEO Y LIMPIEZA

Este capítulo se enfoca en la ejecución de un proceso de limpieza exhaustivo en todas las áreas intervenidas, con el objetivo de eliminar los excedentes de materiales de construcción y asegurar la entrega de un entorno en excelentes condiciones.

Se debe realizar una limpieza minuciosa, retirando cualquier exceso de materiales de construcción y desechos, los cuales son depositados en los sitios designados por el Distrito.

En caso de haber actividades de pintura, se asegura la eliminación de cualquier residuo o rastro de material sobrante, incluyendo manchas de pintura o excesos de pasta.

Se requiere eliminar cualquier partícula o residuo que no forme parte de las características finales del acabado deseado, garantizando así un entorno limpio y libre de obstrucciones.

Se entrega el área en las condiciones óptimas en las que fue recibida, incluyendo la reubicación de muebles y elementos desplazados durante el proceso de intervención.

El contratista debe retirar del lugar de trabajo todos los materiales y/o equipos que le pertenezcan y que no sean necesarios para la entrega final de la obra.

La supervisión de la obra no dará su aprobación final sin la realización de un completo y adecuado proceso de limpieza final, asegurando así la conformidad con los estándares de calidad y seguridad establecidos.

2.0 DOTACIÓN

Para el desarrollo de este capítulo y previo al inicio de esta actividad, en coordinación con el Supervisor, se hará un reconocimiento del lugar asignado para la instalación del sistema de aire acondicionado, el contratista debe asegurarse de que la instalación eléctrica soporte la carga adicional del aire acondicionado, verificar el sistema de drenaje del mismo y considerar los requisitos de mantenimiento del equipo tanto de las unidades internas como externas para garantizar un funcionamiento óptimo.

El aire acondicionado será suministrado por el contratista y deberá entregar el Manual de usuario, Garantía del fabricante e Información técnica del equipo.

CONDICION DE PRESTACION DEL SERVICIO

Solicitar Análisis de Precios Unitarios.
Solicitar Cronograma de Actividades de Obra.
Solicitar Bitácora de Obra e Informe mensual de Obra.
Solicitar personal permanente en obra: Director (15%), Residente (100%), Maestro (100%), Oficial (100%) y Ayudantes (100%).
Solicitar Los Estándares Mínimos de Seguridad (Resolución 0312 de 2019).
Solicitar Certificados médicos, no mayores a 01 año, dónde se indique si el examen es para alturas (Resolución 0312 de 2019)
Solicitar Personal con Certificación para trabajo en alturas emitido para la empresa contratante (Resolución 4272 de 2021).
Solicitar Personal con Certificación para trabajos eléctricos (Ley 1264 del 26 de diciembre de 2008).

Solicitar Certificado de Manejo de herramienta menor y/o equipos eléctricos, emitido por la empresa contratante donde de fe que el trabajador que está enviando sabe de la actividad en caliente y el manejo de herramientas.
Solicitar Profesional en Seguridad y Salud en el Trabajo permanente en obra, el Profesional debe cumplir los requisitos contenidos en la Resolución 4272 de 2021.
Solicitar Equipos y Elementos de protección personal (epp) certificados para trabajos en alturas, caliente y trabajos eléctricos.
Solicitar Ficha Técnica y Formato de mantenimiento de equipos y/o herramientas eléctricas a utilizar.
Solicitar Recibos de retiro y Certificado de Botadero de escombros autorizado.
El lugar de acopio de material y/o equipos queda a cargo del contratista.

ENTREGABLES

Informe detallado de cubierta.
Manual de Mantenimiento y Recomendaciones de uso.
Registro fotográfico del antes y después.
Memorias de cálculo detallando espacios de intervención en todas las actividades ejecutadas.
Garantías y especificaciones de instalación y técnicas de todos los insumos instalados y/o suministrados en la obra.

TIEMPO DE EJECUCION

Tiempo de ejecución: 105 días calendario (3.5 meses)

PERSONAL

1 Ingeniero(a) Civil y/o Arquitecto(a): Director.
1 Ingeniero(a) Civil y/o Arquitecto(a): Residente.
1 Profesional en Seguridad y Salud en el Trabajo: Siso.
1 Maestro de obra
1 Maestro de la Construcción y/o Técnico de Construcción.
1 Técnico instalador de refrigeración y aire acondicionado
2 Cuadrillas conformadas por 01 Oficial y 03 Ayudantes cada una.

Lo anterior sin perjuicio de personal adicional que requiera el contratista en aras de garantizar la correcta ejecución del contrato en calidad y oportunidad.

Se elabora informe a los cinco (5) días de julio de 2024.
Contratistas - Equipo de Obras SDTYPC