# ANEXO 1 – ANEXO TÉCNICO
# SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTÍA DE INFRAESTRUCTURA SOCIAL

**AS-SAMC-007-2025**

## ANEXO 1 — ANEXO TÉCNICO

## MEJORAMIENTO DEL PREDIO DENOMINADO COMO HOGAR DE PASO, PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SÁCAMA, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE YOPAL CASANARE, CON EL OBJETIVO DE OPTIMIZAR LAS CONDICIONES HABITACIONALES Y DE BIENESTAR PARA LOS USUARIOS.

### 1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El presente proceso de contratación tiene como propósito fortalecer la atención integral que brinda la Casa Hogar, ubicada en el municipio de Yopal, en el departamento de Casanare. Respondiendo a la necesidad de garantizar condiciones dignas, seguras y adecuadas para la protección y el bienestar de las personas que visitan esta institución.

Desde una perspectiva de derechos humanos y equidad social, esta inversión se orienta a mejorar la calidad de vida de los beneficiarios de la Casa Hogar, asegurando el cumplimiento de estándares básicos en materia de salud, atención psicosocial, seguridad y acompañamiento. La intervención se enmarca dentro del compromiso con la inclusión social y la protección de poblaciones prioritarias, contribuyendo al fortalecimiento de la red de apoyo social del municipio en el departamento.

La iniciativa está alineada con los objetivos del Plan de Desarrollo Territorial, en las líneas de administración para la reducción de inequidades y la lucha por la vida, la humanidad y la naturaleza, el respeto por los derechos fundamentales y el fortalecimiento de la capacidad institucional para atender de forma oportuna y digna a las comunidades más necesitadas. Así mismo este se encuentra inmerso en el programa 4101 – Atención, asistencia y reparación integral a las víctimas del plan de desarrollo territorial del municipio. A través del mejoramiento de las condiciones operativas, logísticas y humanas de la Casa Hogar, se busca garantizar una atención más eficiente, humana y centrada en las necesidades reales de los residentes.

Esta inversión representa un paso significativo hacia la consolidación de un modelo de atención integral en la Casa Hogar, que permita no solo responder a las necesidades básicas de habitabilidad, sino también fomentar procesos de inclusión, acompañamiento social y dignificación en la calidad de vida para quienes más lo requieren. De esta manera, se reafirma el compromiso del municipio de Sácama con el desarrollo humano, la equidad territorial y la protección de la población residente en su jurisdicción.

## 2. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES ACTUALES A INTERVENIR

La Casa Hogar del municipio de Sácama, ubicada en las coordenadas 5°20'08"N 72°24'20"W del municipio de Yopal – Casanare, se implanta en un predio con un área neta de 127,00 m² y un área construida total de 241,38 m², distribuida en tres niveles, de la siguiente manera:

- Primer nivel: 66,22 m²
- Segundo nivel: 90,68 m²
- Tercer nivel: 84,48 m²

De acuerdo con estos valores, el predio posee un índice de ocupación (I.O.) del 52,37 %, determinado como la relación entre el área ocupada en el primer nivel y el área total del lote. Así mismo, registra un índice de construcción (I.C.) de 1,90, correspondiente al cociente entre el área construida total y el área del terreno.

Los indicadores analizados evidencian un desarrollo volumétrico predominantemente vertical, en el cual el aprovechamiento del suelo alcanza un valor cercano al doble del área del lote disponible. A partir del segundo nivel se dispone un voladizo sobresaliente, que configura un retiro en la fachada frontal del primer nivel, optimizando la capacidad edificatoria y garantizando el cumplimiento de los parámetros normativos establecidos para el sector.

El proyecto arquitectónico se desarrolla en tres niveles, organizados de la siguiente manera:

**PRIMER NIVEL**

El primer nivel se encuentra dividido en dos sectores:

1. Unidad habitacional conformada por:
   - Una habitación con un área de 10,85 m².
   - Un patio de ropas con un área de 15,10 m².
   - Una cocina con un área de 7,11 m².
   - Un espacio destinado a sala–comedor con un área de 21,29 m².
   - Una bodega auxiliar.
2. Zona de circulación, conformada por un acceso independiente que conecta directamente con el segundo nivel.

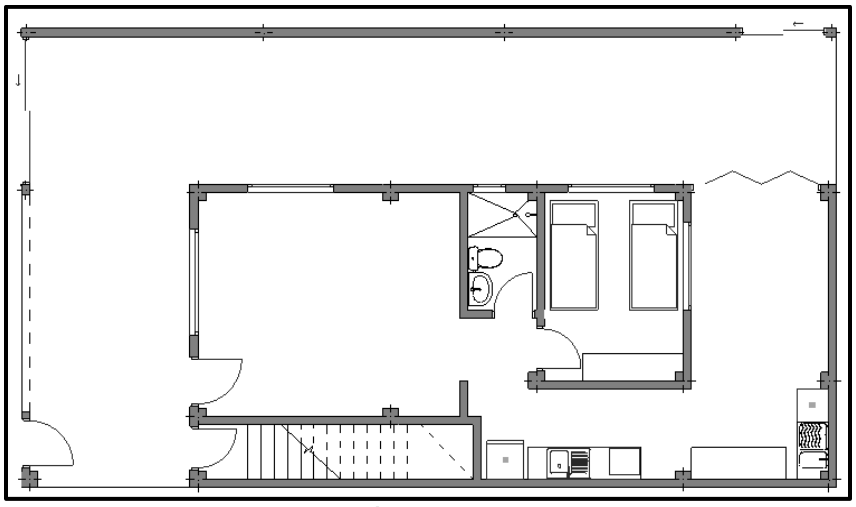


Figura 1. Distribución actual planta primer nivel

## SEGUNDO NIVEL

El segundo nivel está compuesto por los siguientes espacios:

- Un área de aproximadamente 8.10m2 donde actualmente se destina como habitación de alojamiento.
- Una segunda área de aproximadamente 3.64m2 destinada al almacenaje y bodega de enseres y amoblados (colchonetas, sabanas y demás)
- Un patio destinado para la zona de lavandería y secado con área aproximada de 7,89 m².
- Un baño social con un área de 4,01 m².
- Un comedor con un área de 12,04 m².
- Una sala con un área de 15,50 m².
- Un balcón con un área de 3,90 m².
- Dos elementos de circulación vertical:
  - Una escalera ascendente desde el primer nivel.
  - Una escalera en forma de “C” que comunica el segundo nivel con el tercero.

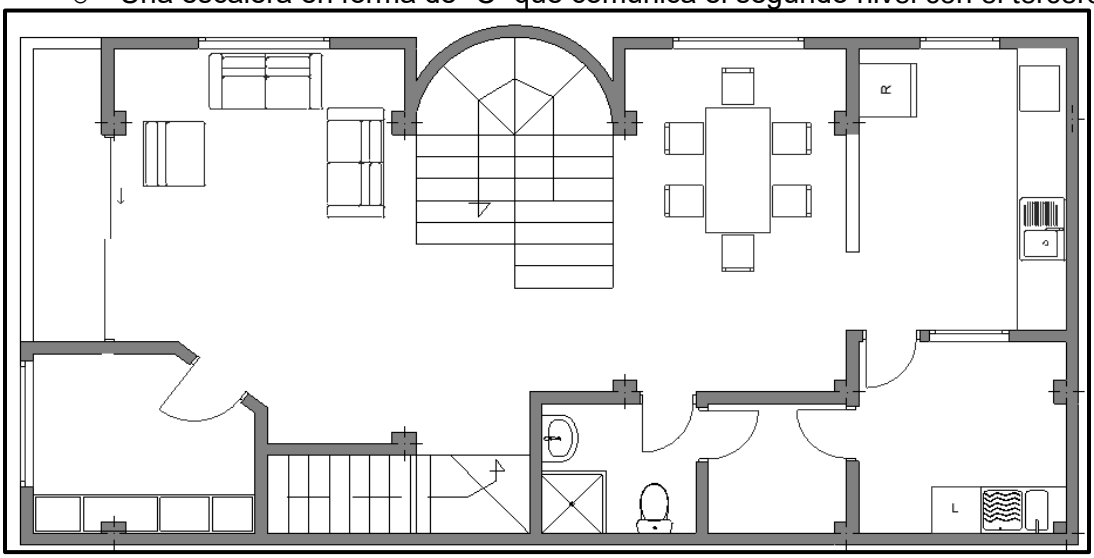



Figura 2. Distribución actual planta segundo nivel

## TERCER NIVEL

El tercer nivel se encuentra conformado por:

- Tres habitaciones, distribuidas de derecha a izquierda con áreas de 10,15 m², 7,24 m² y 17,58 m², esta última con:
  - Baño privado de 6,42 m².
  - Balcón privado de 10,81 m².
- Un baño de servicio con un área de 3,71 m².

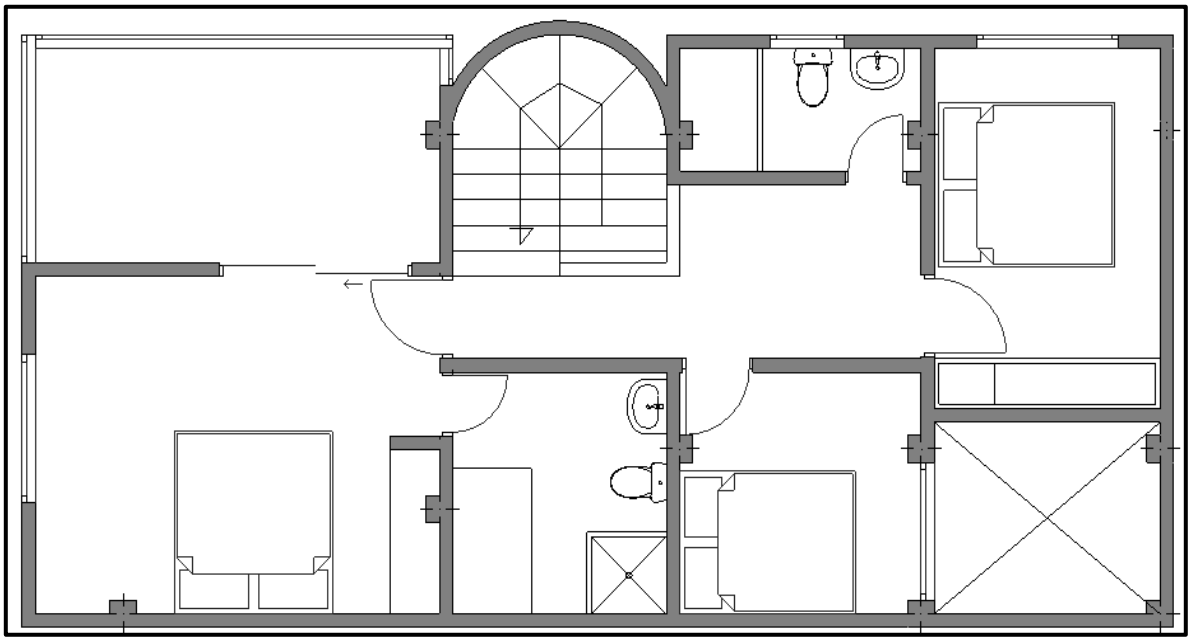


Figura 3. Distribución actual planta tercer nivel

### *2.1. Localización*

La Casa Hogar del municipio de Sácama, ubicada en las coordenadas 5°20'08"N 72°24'20"W del municipio de Yopal – Casanare.

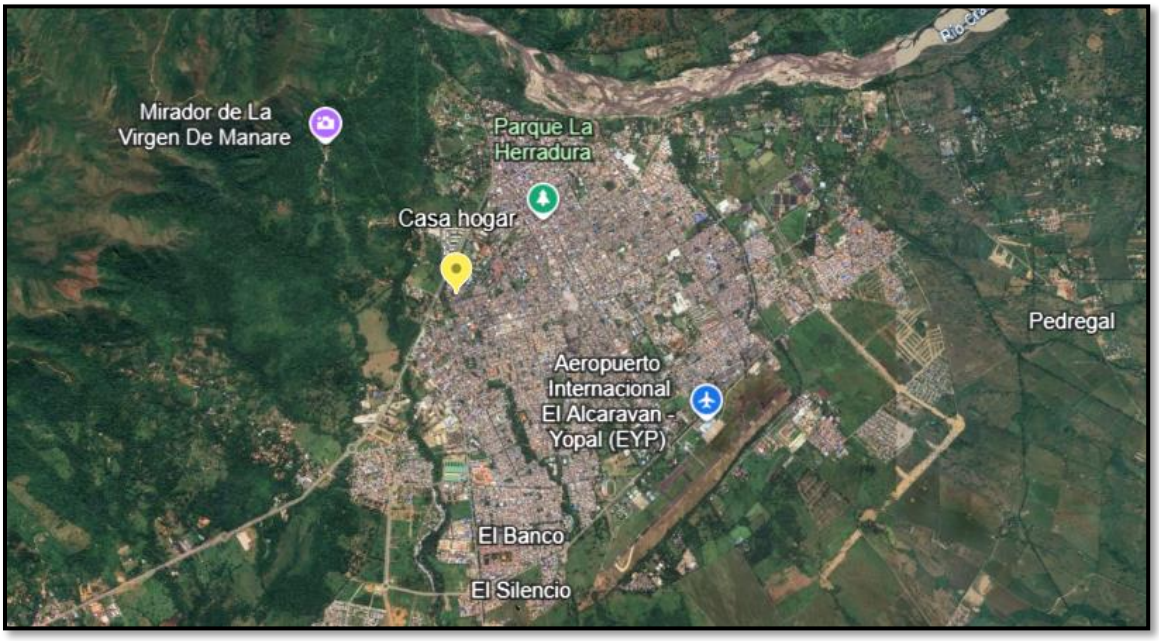



Figura 4. Localización casa hogar escala macro.

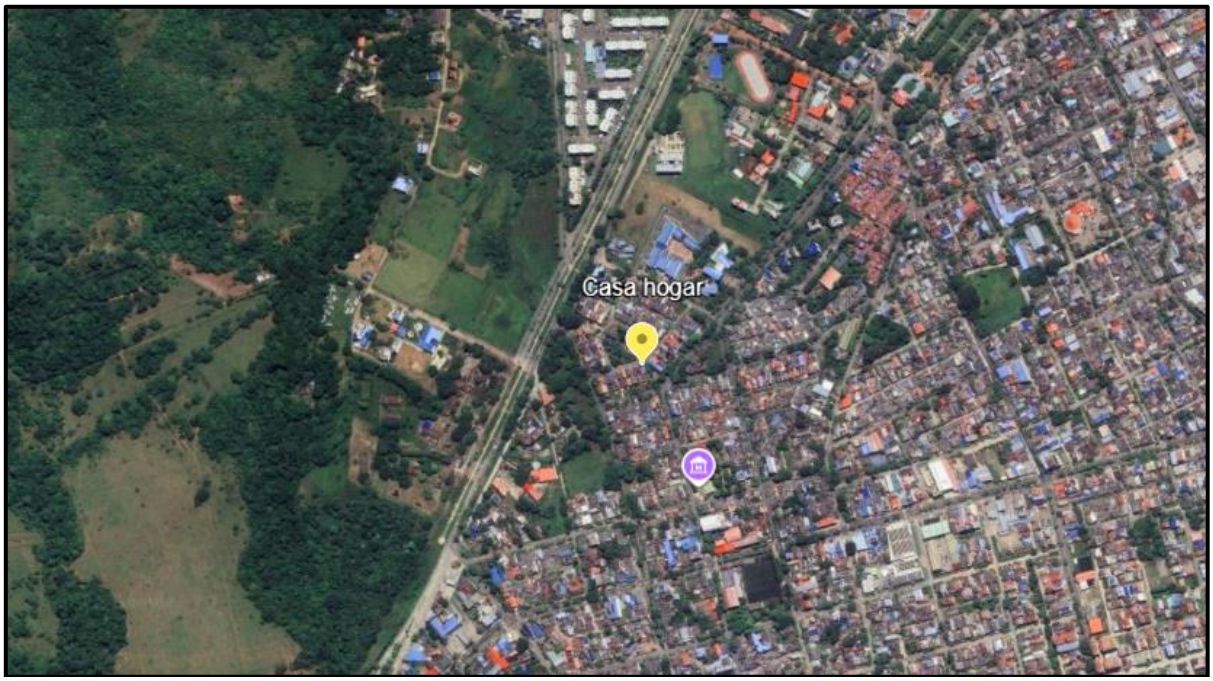



Figura 5. Localización casa hogar escala meso.




Figura 6. Localización casa hogar escala micro.

## 3. ACTIVIDADES A EJECUTAR Y ALCANCE

Las actividades u obras a ejecutar son las siguientes:

**INTERVENCION PRIMER NIVEL:**

En el primer nivel del predio se proyecta una ampliación habitacional que responde a la creciente demanda de usuarios y proporcionar garantías de accesibilidad universal. Actualmente, este nivel constituye el único punto de ingreso sin barreras físicas o arquitectónicas, lo cual lo convierte en el espacio idóneo para implementar mejoras que permitan el acceso seguro y equitativo de todos los usuarios, independientemente de sus capacidades físicas, en concordancia con los principios establecidos en la Norma Técnica Colombiana.

La propuesta contempla la adecuación de dos nuevas habitaciones, priorizando criterios de habitabilidad, confort, ventilación natural, iluminación adecuada y circulación accesible.

- **Primera habitación:**

Se proyecta a partir de la redistribución del área del patio de ropas, el cual actualmente presenta un sobredimensionamiento respecto a su uso real. La nueva división se realizará mediante un cerramiento liviano o muro en dry-wall, optimizando el espacio sin comprometer la funcionalidad de los servicios. Esta habitación contará con un acceso privado que a su vez asegura un adecuado aprovechamiento de la luz natural conforme a los Requisitos de habitabilidad que estipula la norma. El área resultante será suficiente para albergar una cama doble, permitiendo la estadía de uno o dos usuarios de ser necesario, buscando siempre garantizar condiciones primordiales de confort, privacidad y flexibilidad de uso.

- **Segunda habitación:**

Se plantea mediante la prolongación del eje del muro del baño, configurando un espacio independiente y funcional. Su diseño busca reducir al mínimo las distancias de desplazamiento desde el acceso principal, facilitando la movilidad de usuarios con limitaciones físicas y cumpliendo con criterios de diseño inclusivo y accesibilidad universal. La proximidad de esta habitación a la entrada favorece la atención prioritaria y asegura un entorno seguro y confortable.

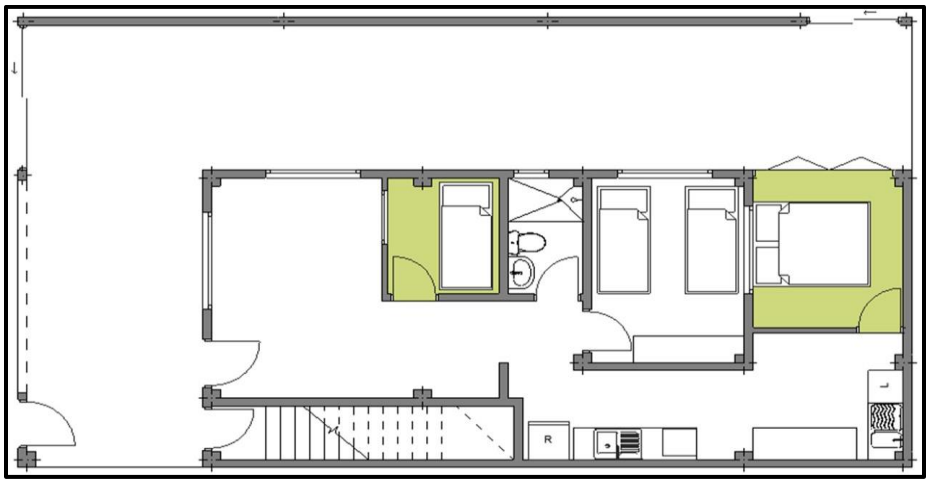


Figura 7. Intervención planta primer nivel

**INTERVENCION SEGUNDO NIVEL:**

En la reestructuración del segundo nivel, y considerando las características particulares del predio, se plantean intervenciones orientadas a optimizar la habitabilidad, el confort espacial y la eficiencia funcional de las áreas existentes. Las propuestas se fundamentan en principios de diseño responsable, en concordancia con buenas prácticas de planeación urbana y con criterios de flexibilidad de uso, priorizando en todo momento al usuario como beneficiario directo de los espacios.

La propuesta contempla la adecuación de una nueva habitación, priorizando criterios de habitabilidad, iluminación, espacialidad y circulación accesible.

- **Primera habitación:**

Se propone la conversión del área actualmente destinada al comedor en una habitación, dado que el uso de este espacio es poco frecuente y no responde a la demanda real, mientras la sala posee dimensiones suficientes para integrar la función de comedor, evitando el sobredimensionamiento de las áreas sociales y favoreciendo una distribución más equilibrada entre espacios privados y colectivos. La propuesta se alinea con criterios de eficiencia en la disposición espacial y con las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en distintas normativas urbanísticas.

- **Segunda habitación:**

Se eliminarán elementos accesorios o limitantes que restringen el uso del área, con el fin de ampliar la superficie efectiva y mejorar sus condiciones de iluminación natural, ventilación cruzada y confort térmico. La reconfiguración propuesta responde a principios de diseño bioclimático y a estándares de habitabilidad definidos en el Reglamento Colombiano. Estas acciones no solo promueven la optimización del espacio construido, sino también un incremento en la calidad de vida de los usuarios, fortaleciendo la percepción de amplitud, funcionalidad y bienestar.

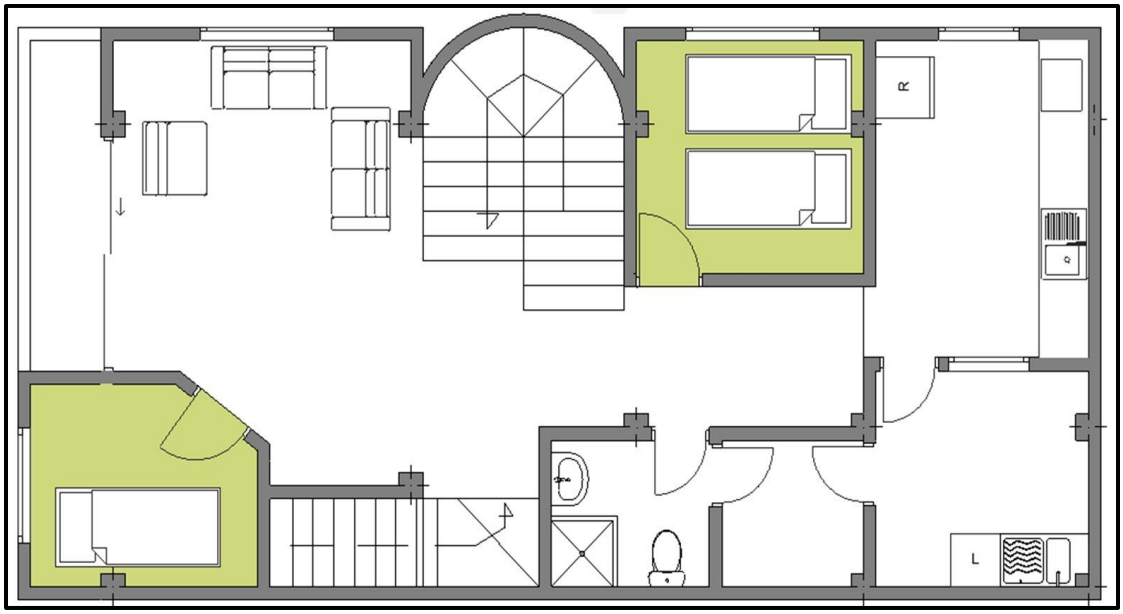



Figura 8. Intervención planta segundo nivel

**INTERVENCION TERCER NIVEL:**

En correspondencia con los niveles previamente analizados, el tercer nivel se identifica como el espacio con mayor potencial de habitabilidad en condiciones óptimas. Este nivel ofrece una oportunidad estratégica para incrementar la capacidad de usuarios que puede albergar el predio, sin comprometer los estándares de confort, calidad espacial y habitacional. Para ello se plantean una serie de intervenciones arquitectónicas y de redistribución funcional que cumplen con criterios de buenas prácticas de diseño.

- **Redimensionamiento de la habitación principal:**

Se propone la reducción del área del baño, eliminando la tina existente, considerada un elemento accesorio estropeado que no aporta funcionalidad al espacio. Con esta modificación, se libera un área suficiente para generar la subdivisión de la habitación principal en tres módulos habitacionales independientes, cada uno con capacidad para un usuario. Esta reorganización permite pasar de una capacidad máxima de 2 usuarios a 3, incrementando la densidad mejorando la privacidad, el confort térmico y la calidad de vida. La propuesta incorpora criterios de ventilación cruzada e iluminación natural indirecta, garantizando la adecuada renovación de aire y el cumplimiento de las condiciones mínimas de salubridad exigidas por la normativa nacional.

- **Redistribución de la terraza:**

La terraza, actualmente de uso exclusivo de la habitación principal, se plantea en dos áreas con usos específicos: la primera franja destinada a espacio social comunitario, accesible a todos los usuarios, promoviendo la integración y el esparcimiento en condiciones de seguridad y confort; y una segunda franja destinada a la habilitación de una nueva unidad habitacional, con dimensiones óptimas para albergar una cama doble y recibir hasta dos usuarios. Esta reconfiguración no solo optimiza el uso del suelo, sino que además responde a principios de equidad en el acceso a los espacios comunes y al aprovechamiento eficiente del área construida.

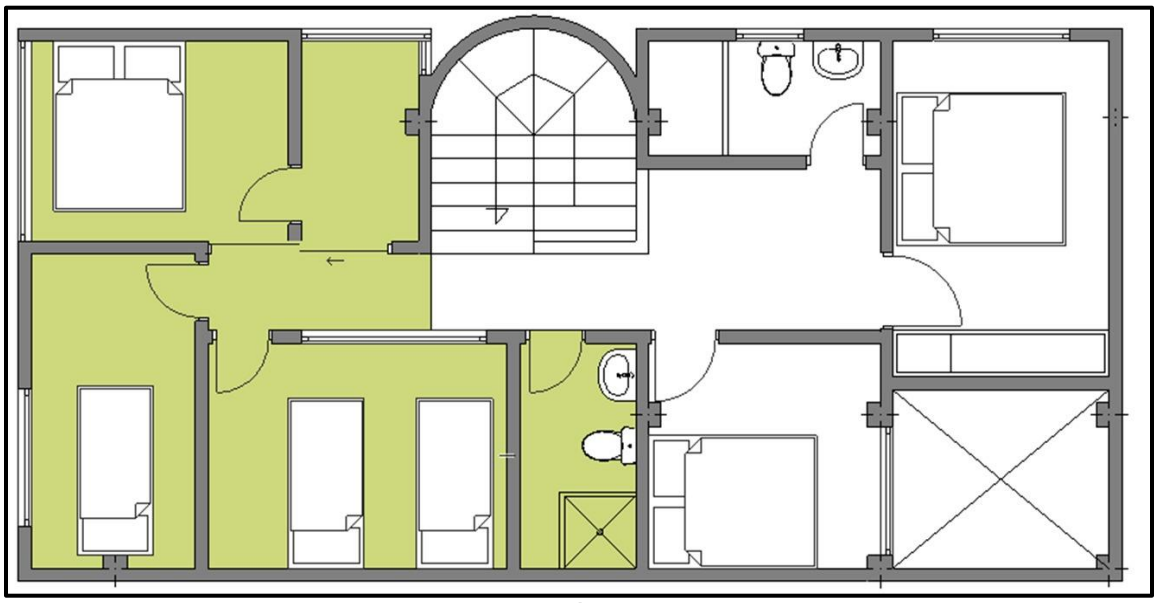


Figura 9. Intervención planta tercer nivel

Estas soluciones responden a principios de diseño sostenible centrado en el usuario, priorizando la calidad de vida, el confort ambiental y la accesibilidad. La propuesta, además de optimizar el uso del suelo disponible, refuerza el compromiso con la equidad espacial y la creación de ambientes que promuevan el bienestar integral de todos los usuarios, así mismo la estructuración espacial derivada de esta intervención presenta ventajas significativas en términos de funcionalidad, jerarquización y optimización del área construida. La redistribución de espacios permite un mejor aprovechamiento del predio, eliminando áreas sobredimensionadas para brindar ambientes útiles y habitables. Mientras que la disposición de las habitaciones garantiza una relación directa entre accesos, circulaciones y zonas de servicio, reduciendo recorridos innecesarios y mejorando la legibilidad del conjunto. Este planteamiento no solo asegura eficiencia espacial, sino que también fortalece la coherencia del diseño arquitectónico al integrar de manera armónica las nuevas unidades con la configuración existente, generando una propuesta más ordenada, compacta y adaptable en relación a los distintos tipos de necesidades.

### *3.1. Fases y etapas del proyecto*

Dentro de las acciones contempladas para la mejora, conservación y adecuación del predio, se identifican intervenciones orientadas principalmente al mantenimiento correctivo y preventivo de los elementos existentes. Estas intervenciones responden a las condiciones físicas actuales del inmueble y buscan garantizar habitabilidad, confort, accesibilidad, durabilidad y seguridad, en concordancia con los lineamientos de la Norma Colombiana de Construcción y principios de sostenibilidad establecidos en diferentes guías de construcción mediante las siguientes acciones:

- **Mantenimiento de superficies y elementos constructivos**

Raspado, resane y pañetado en áreas con deterioro superficial generado por agentes mecánicos o ambientales mediante la aplicación de técnicas de reparación con materiales compatibles para evitar desprendimientos, reforzando la durabilidad de los acabados y la seguridad de los ocupantes.

- **Limpieza y recuperación de mampostería**

Limpieza de muros y elementos de fachada, eliminando suciedad, material particulado y agentes contaminantes que afectan la estética y la salubridad, acciones que deben ir acompañadas de programas de mantenimiento rutinario periódico, fomentando la imagen urbana positiva y el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad.

- **Restauración de carpinterías y acabados metálicos**

Pintura en esmalte con anticorrosivo para ventanas y cerramientos metálicos deteriorados, recuperando sus condiciones estéticas y funcionales, buscando prolongar la vida útil de estos elementos y conservar las características arquitectónicas originales, en cumplimiento con los criterios de preservación y mantenimiento del patrimonio construido

- **Impermeabilización de muros y cubiertas**

Aplicación de recubrimientos epóxicos e impermeabilizantes en zonas afectadas por humedad, especialmente en muros y placas con filtraciones provenientes del tanque elevado, respondiendo a las buenas prácticas de diseño higrotérmico, mejorando la calidad ambiental interior y evitando afectaciones a la salud de los usuarios.

- **Renovación de instalaciones hidrosanitarias**

Reemplazo de griferías, accesorios y elementos de baño en estado de deterioro, priorizando dispositivos de bajo consumo de agua garantizando el acceso pleno a los servicios básicos, la funcionalidad de los espacios sanitarios y la promoción de la calidad de vida de los ocupantes.

- **Reparación de cubiertas**

Sustitución de tejas deterioradas, limpieza integral de la cubierta y aplicación de impermeabilizantes en puntos críticos para evitar filtraciones, contribuyendo a mantener condiciones de confort térmico y protección frente a la intemperie.

Las intervenciones propuestas no solo se acomodan a las necesidades inmediatas de mantenimiento correctivo del predio, sino que además se alinean con los principios de sostenibilidad, accesibilidad y confort habitacional establecidos en la normativa vigente. Al implementar acciones como la impermeabilización, la restauración de acabados, la renovación de instalaciones hidrosanitarias y la recuperación de elementos arquitectónicos, se garantiza la preservación de la edificación a largo plazo, se reducen los riesgos asociados a deterioros estructurales o ambientales y se promueve un entorno saludable, seguro y funcional para los usuarios.

Asimismo, estas prácticas ayudan a cumplir con estándares contemporáneos de habitabilidad, al tiempo que optimizan el uso de los recursos mediante estrategias de eficiencia y prevención. De esta forma, el proyecto no solo atiende los aspectos técnicos de conservación, sino que contribuye a mejorar la experiencia de uso, la durabilidad de la infraestructura y la integración armónica del predio en su contexto urbano.

a. **Ítems de pago:**

| ITEM | GOB | DESCRIPCION | UNID | CANT | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | | **CAPITULO I _ ADECUACIONES LOCATIVAS** | | | **SUBTOTAL** | **$ 15.830.660,92** |
| 1,1 | 6350 | Muro en bloque No. 4 arcilla tradicional de 0,09m (33*9*23) | M2 | 13 | $ 64.051,00 | $ 832.663,00 |
| 1,2 | 121 | Pañete liso (allanado) muros 1:4, incluye filos y dilataciones | M2 | 25 | $ 29.530,00 | $ 738.250,00 |
| 1,3 | 6591 | Muro dry-wall doble cara e=1/2". | M2 | 61 | $ 107.508,00 | $ 6.557.988,00 |
| 1,4 | 385 | Impermeabilización epoxica de muros y placas. | M2 | 23 | $ 202.262,00 | $ 4.652.026,00 |
| 1,5 | 6949 | Limpieza mampostería común con agua | M2 | 273 | $ 6.509,00 | $ 1.776.957,00 |
| 1,6 | 6506 | Piso cerámica 60x60 cm tráfico comercial ref. spada de cerámica Italia o similar | M2 | 7 | $ 75.187,11 | $ 526.309,77 |
| 1,7 | 6285 | Enchape pared cerámica 30*60 cm blanco "plana" de corona o similar. Suministro e instalación | M2 | 5 | $ 74.117,03 | $ 370.585,15 |
| 1,8 | 7901 | Demolición muro en bloque de arcilla. con retiro | M2 | 8 | $ 6.364,00 | $ 50.912,00 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1,9 | 5227 | Raspado y resane superficie muro pintado | M2 | 33 | $ 8.400,00 | $ 277.200,00 |
| 1,10 | 4500 | Demolición enchape muros con retiro | M2 | 5 | $ 9.554,00 | $ 47.770,00 |
| **2** | **CAPITULO II _ CARPINTERIA METALICA** | | | | **SUBTOTAL** | **$ 18.196.712,89** |
| 2,1 | 1,843 | Puerta entamborada con marco en lamina cold rolled calibre 18, con vidrio montante, incluye anticorrosivo, pintura, chapa. Suministro e Instal. | M2 | 16 | $ 968.225,69 | $ 15.491.611,04 |
| 2,2 | 6,077 | Ventana con marco en aluminio corrediza (Sistema 8025) mate y vidrio templado de 5 mm. Suministro e Instal | M2 | 3 | $ 433.271,92 | $ 1.299.815,76 |
| 2,3 | 5,809 | Esmalte sobre ventanas en lamina (incluye anticorrosivo) | M2 | 29 | $ 13.917,28 | $ 403.601,12 |
| 2,4 | 1,038 | Esmalte sobre lamina llena (incluye anticorrosivo) | M2 | 39 | $ 25.684,23 | $ 1.001.684,97 |
| **3** | **CAPITULO III _ INSTALACIONES ELECTRICAS** | | | | **SUBTOTAL** | **$ 8.815.768,64** |
| 3,1 | 2,003 | Tomacorriente doble, polo a tierra, 15 A, 125 V, NEMA 5-15R grado comercial. Suministro e instalación | UND | 30 | $ 29.848,68 | $ 895.460,40 |
| 3,2 | 7,625 | Salida para tomacorriente doble con polo a tierra. Incluye: tubo PVC tipo pesado 1/2", cable de cobre aislado, caja plástica 5800 o 2400, terminales de derivación, no incluye aparato | UND | 8 | $ 113.170,46 | $ 905.363,68 |
| 3,3 | 1,881 | Punto eléctrico de salida monofásica (4.0 m - incluye regata y resane). Suministro e Instal. | UND | 2 | $ 101.240,74 | $ 202.481,48 |
| 3,4 | 7,633 | Salida para iluminación en techo, incluye tubería PVC Conduit 1/2", cable de cobre THWN N° 12, accesorios, cajas de paso | UND | 7 | $ 115.902,30 | $ 811.316,10 |
| 3,5 | 1,919 | Salida para interruptor sencillo, línea decorativa incluye: tubo PVC tipo pesado 1/2", cable de cobre, caja plástica 5800, terminales PVC y readecuación de muro. | UND | 19 | $ 99.587,39 | $ 1.892.160,41 |
| 3,6 | 1,921 | Salida para interruptor doble, línea decorativa incluye: tubo PVC tipo pesado 1/2", cable de cobre, caja plástica 5800, terminales PVC y readecuación de muro | UND | 6 | $ 118.346,49 | $ 710.078,94 |
| 3,7 | 3,264 | Alambre de cobre THHN THWN 12 AWG ( ROJO) | ML | 70 | $ 2.308,00 | $ 161.560,00 |
| 3,8 | 3,264 | Alambre de cobre THHN THWN 12 AWG (BLANCO) | ML | 70 | $ 2.308,00 | $ 161.560,00 |
| 3,9 | 183 | Alambre de cobre 14 - AWG THHN/THWN-2 600 V 90°C (VERDE) | ML | 70 | $ 1.571,00 | $ 109.970,00 |
| 3,10 | 7,622 | Breaker tipo riel 1x20A, 10 kA. Suministro e instalación | UND | 6 | $ 34.520,12 | $ 207.120,72 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3,11 | 8,216 | Caja para medidor de energía, incluye: un medidor bifásico trifilar y breaker totalizador 2x20A, sistema de puesta a tierra. Suministro e Instalación | UND | 1 | $ 1.005.961,41 | $ 1.005.961,41 |
| 3,12 | 8,219 | Modulo LED redondo 24W, 110 V de incrustar. Incluye: cable encauchetado 3x16 AWG, clavija de caucho y elementos de fijación. Suministro e instalación | UND | 25 | $ 70.109,42 | $ 1.752.735,50 |
| **4** | **CAPITULO IV _ INSTALACIONES HIDROSANITRIAS** | | | | **SUBTOTAL** | **$ 6.398.192,40** |
| 4,1 | 1,212 | Grifería para Lavamanos Mono control cromada Dakar Media, de Corona o similar (incluye kit desagüe sifón regulación grifex) instalada | UND | 4 | $ 270.420,45 | $ 1.081.681,80 |
| 4,2 | 7,254 | Grifería lavaplatos mono control tipo casca de antimicrobiana de Corona con acople mono control instalada. | UND | 2 | $ 432.877,00 | $ 865.754,00 |
| 4,3 | 537 | Destronque y limpieza paredes internas tanques de almacenamiento | M2 | 48 | $ 7.594,80 | $ 364.550,40 |
| 4,4 | 6,297 | Conexión y distribución tanque elevado PVC de 1/2" y 1", accesorios completos | UND | 1 | $ 551.646,72 | $ 551.646,72 |
| 4,5 | 5,375 | Tubería presión PVC RDE 9 1/2". Suministro e Instal. | ML | 6 | $ 7.825,47 | $ 46.952,82 |
| 4,6 | 5,368 | Tubería presión PVC RDE 11 3/4". Suministro e Instal. | ML | 6 | $ 10.450,03 | $ 62.700,18 |
| 4,7 | 1,258 | Llave jardín Ø= 1/2" tipo pesado. Suministro e Instal. | UND | 3 | $ 41.308,80 | $ 123.926,40 |
| 4,8 | 4,831 | Tubería sanitaria PVC 3". Suministro e Instal. | M | 24 | $ 38.193,89 | $ 916.653,36 |
| 4,9 | 6,430 | Codo sanitario PVC 90° - 1/4 C x E 3". Suministro e Instal. | UND | 4 | $ 22.146,60 | $ 88.586,40 |
| 4,10 | 4,324 | Tapa en lamina alfajor 1/4" (0.80 x 0.80 m) con marco | UND | 1 | $ 965.391,44 | $ 965.391,44 |
| 4,11 | 6,356 | Tanque elevado 1.000 lts con conexión y distribución PVC de 1/2" y 1". Suministro e Instal. | UND | 1 | $ 1.262.151,12 | $ 1.262.151,12 |
| 4,12 | 8,293 | Abrazadera metálica para tubería Ø 4". Suministro e Instal. | UND | 8 | $ 8.524,72 | $ 68.197,76 |
| **5** | **CAPITULO V _ CUBIERTAS** | | | | **SUBTOTAL** | **$ 6.346.060,47** |
| 5,1 | 6,651 | Desmonte cubiertas asbesto cemento con transporte | M2 | 45 | $ 15.044,90 | $ 677.020,50 |
| 5,2 | 401 | Teja en fibrocemento No.10. Suministro e Instal. | M2 | 45 | $ 44.759,00 | $ 2.014.155,00 |
| 5,3 | 6,713 | Correa metálica en perfil estructural rectangular 100 x 40 x 1.5 mm, con anticorrosivo, esmalte e instalación. | ML | 12 | $ 51.310,66 | $ 615.727,92 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 5,4 | 930 | Limpieza y lavado mecánico de cubiertas tipo metálicas, fibrocemento, PVC, policarbonato | M2 | 45 | $ 7.912,31 | $ 356.053,95 |
| 5,5 | 7,921 | Reparación de cubiertas con cinta de aluminio bituminosa a=0.15 m, para sello de juntas o fisuras | ML | 5 | $ 15.406,86 | $ 77.034,30 |
| 5,6 | 1,889 | Impermeabilizante para cubiertas y terrazas, con tecnología DFX y fibras (Sikafelt FPP-30 + SikaFill 12 Power) | M2 | 36 | $ 72.390,80 | $ 2.606.068,80 |
| **6** | | **CAPITULO VI _ PINTURAS Y ACABADOS** | | | **SUBTOTAL** | **$ 17.488.976,26** |
| 6,1 | 6,338 | Pintura interior vinilo sobre estuco 3 manos | M2 | 605 | $ 14.991,25 | $ 9.069.706,25 |
| 6,2 | 5,945 | Pintura interior vinilo bajo cubierta 2 manos | M2 | 191 | $ 17.400,69 | $ 3.323.531,79 |
| 6,3 | 7,308 | Pintura epoxica sobre metal o concreto (2 manos) | M2 | 46 | $ 41.282,38 | $ 1.898.989,48 |
| 6,4 | 1,922 | Pintura exterior vinilo coraza para estructuras 2 manos (sección 0.50 m) | M2 | 215,27 | $ 14.849,95 | $ 3.196.748,74 |
| | | | | | **COSTO DIRECTO** | **$ 73.076.371,58** |
| | | | | | **AIU (30%)** | **$ 21.922.911,47** |
| | | | | **ADMINISTRACION** | **22%** | **$ 16.076.801,75** |
| | | | | **IMPREVISTOS** | **5%** | **$ 3.653.818,58** |
| | | | | **UTILIDAD** | **3%** | **$ 2.192.291,15** |
| | | | | | **TOTAL** | **$ 94.999.283,05** |

## 4. PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El plazo previsto para la ejecución de las actividades que se deriven del Proceso de Contratación es el establecido en la sección 1.1. del Pliego de Condiciones, el cual se contará en la forma prevista en el Anexo 4 – Minuta del Contrato.

## 5. FORMA DE PAGO

La forma de pago prevista para la ejecución de las actividades que se deriven del Proceso de Contratación es el establecido en la sección 1.1. del Pliego de Condiciones, el cual se contará en la forma prevista en el Anexo 4 – Minuta del Contrato.

## 6. CONDICIONES PARTICULARES DEL PROYECTO

El contratista deberá cumplir con el desarrollo de todas las actividades establecidas en los estudios previos y en los pliegos del presente proceso, garantizando que la ejecución de la obra se ajuste a las especificaciones descritas en cada una de las intervenciones.

El desarrollo de toda la obra tendrá que contar con alta eficiencia y calidad, en relación al cumplimiento en el desarrollo de las obras, teniendo entendiendo que en el desarrollo de las actividades cada profesional que se vea inmerso en el desarrollo de las mismas tendrá como obligación brindar todos sus conocimientos y habilidades para proporcionar el mejor resultado en relación a las actividades específicas descritas en cada uno de los procesos del proyecto.

Cualquier error, imperfecto, defecto constructivo, incumplimiento o interferencia en el desarrollo del proyecto será de entera responsabilidad del contratista, quien deberá corregir, sustituir, o reparar los elementos o actividades relacionadas a los imperfectos observados por la entidad contratante o por la interventoría técnica, a la mayor brevedad posible, y sin que ello represente ningún costo adicional para la administración municipal.

### *6.1. Especificaciones técnicas*

Para la ejecución del proyecto **"MANTENIMIENTO Y ADECUACION DE LA INFRAESTRUCTURA PUBLICA DEL HOGAR DE PASO JIMMY ALIRIO CRUZ, EN EL FORTALECIMIENTO DE LA ATENCION INTEGRAL DE LA POBLACION VULNERABE DEL MUNICIPIO DE SÁCAMA-CASANARE"** será indispensable dar cumplimiento a las especificaciones técnicas establecidas, las cuales contemplan, como mínimo, los aspectos fundamentales que garantizan una alta atención y bienestar en la habitabilidad del predio. Dichas especificaciones buscan potenciar la viabilidad en relación a la adecuación del espacio para su estadía, en concordancia con los aspectos previamente definidos.

Así para la ejecución del proyecto se determinan acciones específicas de diseño y construcción en relación al mejoramiento de las condiciones de habitabilidad como se mencionó anteriormente, por ende, se establecen las siguientes modificaciones de forma coherente y racional relacionadas a: un aspecto técnico, físico en términos de distribución y diseño y un aspecto situacional en términos de habitabilidad, confort y dignidad de los usuarios en relación a las condiciones físicas del predio.

#### *6.1.1. Especificaciones técnicas de materiales*

Las especificaciones de los materiales utilizados se establecen de acuerdo con su naturaleza, aplicación y uso dentro de las actividades desarrolladas. Estos materiales se emplean principalmente en labores de mantenimiento, cuidado e instalación de elementos livianos, tales como pintura, acabados e instalaciones menores. A continuación, se detallan las actividades y materiales empleados:

- **Mantenimiento de superficies y elementos constructivos**

  - Aplicación de pintura interior tipo vinilo bajo cubierta, dos manos, conforme a las referencias aprobadas por las marcas comerciales nacionales. Este proceso no solo responde a una necesidad estética, sino también funcional, ya que permite brindar protección a las superficies frente a agentes de desgaste propios del uso cotidiano. La intervención busca revitalizar la percepción espacial interior y potenciar la lectura arquitectónica de los volúmenes. Se reconoce, además, la importancia de establecer una rutina de mantenimiento y cuidado preventivo que garantice la preservación del carácter material y visual de la edificación a largo plazo.
  - Aplicación de pintura epoxica sobre superficies metálicas o de concreto, tipo esmalte epoxico base solvente, en espacios con signos de deterioro, producto del desuso o del paso del tiempo. Este tratamiento aporta una capa protectora de alta resistencia química y mecánica, fundamental para la conservación de la integridad estructural y la durabilidad de los materiales.

- **Limpieza y recuperación de mampostería**

- Pañete liso allanado con mortero 1:4, en aquellos paramentos que presentan deterioro superficial como resultado del uso continuo del inmueble y la acción del tiempo. Esta intervención busca restaurar la homogeneidad y continuidad material **en los muros,** aumentando las condiciones básicas de habitabilidad, salubridad y confort ambiental**.** A través de esta acción se garantiza una superficie estable y visualmente uniforme, que contribuya a la coherencia estética y la lectura arquitectónica del conjunto**.**
- Raspado y resane de superficie de muro pintado con yeso corriente y cemento gris de las superficies que presentan desprendimientos, fisuras o deterioro por humedad, filtraciones o contaminación ambiental, utilizando una mezcla que permita restituir la textura y resistencia original. Este procedimiento no solo mejora la integridad física del soporte, sino que contribuye a prolongar la vida útil de los materiales, favoreciendo la durabilidad y estabilidad del sistema constructivo.
- Aplicación de pintura exterior tipo vinilo coraza para muros, dos manos, adecuada para resistir la exposición directa a agentes climáticos y contaminantes urbanos. Esta capa de protección cumple una doble función: preservar la materialidad arquitectónica frente a la intemperie y mejorar la lectura visual del edificio, otorgándole un aspecto renovado y homogéneo. Se resalta la importancia de mantener una rutina de mantenimiento periódico, esencial para conservar las condiciones de confort, salubridad y estética del inmueble.
- Aplicación de pintura interior tipo vinilo sobre estuco, tres manos, con el fin de proteger la mampostería existente y revitalizar la expresión espacial de los recintos. Esta intervención permitirá mejorar la percepción lumínica, limpieza visual y confort térmico de los espacios habitables, reforzando la relación entre materialidad, uso y bienestar arquitectónico**.**

- **Restauración de carpinterías y acabados metálicos**

- Aplicación de esmalte sobre ventanas en lámina, con anticorrosivo color gris, blanco o rojo, diluido sobre los marcos y elementos metálicos de las ventanas. El producto se aplicará en proporciones controladas y diluido de acuerdo con las especificaciones técnicas del fabricante, con el propósito de prolongar la vida útil de los elementos, garantizar su resistencia frente a la oxidación y preservar la integridad estética de las fachadas y vanos. Esta intervención busca asegurar la conservación del lenguaje material y la coherencia visual del espacio construido.
- Aplicación de esmalte sobre lámina llena, con anticorrosivo color gris, blanco o rojo, diluido conforme a las condiciones técnicas del área de intervención. Esta acción tiene como objetivo optimizar la durabilidad del material, protegerlo frente a agentes climáticos y asegurar su correcto desempeño dentro de la composición arquitectónica general. Con ello se promueve la conservación preventiva de los espacios, contribuyendo al mantenimiento integral y a la lectura armónica de las superficies metálicas en el conjunto edificado.

- **Impermeabilización de muros y cubiertas**

- Impermeabilización epoxica en las áreas afectadas principalmente por el desbordamiento del tanque elevado, con el fin de proteger la estructura portante y los elementos constructivos expuestos a la humedad constante. Esta intervención busca detener los procesos de deterioro ocasionados por la infiltración de agua y

las variaciones térmicas, preservando así la estabilidad estructural y la durabilidad del inmueble. El sistema epóxico se selecciona por su alta resistencia química y mecánica, su capacidad de adherencia al sustrato de concreto y la formación de una barrera continua e impermeable que asegura la estanqueidad del espacio

- **Renovación de instalaciones hidrosanitarias**

- Instalación de grifería para lavamanos con llave o válvula de regulación, sifón flexible y canastilla/desagüe garantizando la adecuada evacuación de aguas residuales y la continuidad estética con el mobiliario sanitario. La disposición de estos elementos responderá a criterios de ergonomía, funcionalidad y coherencia con el lenguaje arquitectónico del espacio.
- Instalación de grifería para lavaplatos según las condiciones del proyecto. Su diseño buscará la integración formal con la superficie del mesón y el entorno inmediato, favoreciendo una lectura limpia y ordenada de la cocina o zona de lavado. La instalación asegurará un funcionamiento óptimo, evitando fugas y manteniendo la eficiencia hidráulica del sistema.
- Instalación de tanque elevado de 1.000 litros con conexión y distribución en tubería PVC

- **Reparación de cubiertas**

- Teja en fibrocemento en los espacios que actualmente poseen afectaciones o no se encuentran cubiertos

### *6.1.2. Pruebas y ensayos*

Entendiendo la naturaleza del proyecto y considerando que en la intervención no se ejecutarán actividades de gran magnitud que requieran la verificación y caracterización de los materiales, se determina que no es necesario realizar pruebas o ensayos específicos sobre ellos. Esto entendiendo que ninguno de los materiales a emplear se someterá a cumplir funciones estructurales dentro de la obra. Además, es importante resaltar que los materiales serán adquiridos de manera prefabricada, contando con certificaciones y características técnicas que se encuentran reguladas por normativas y especificaciones vigentes establecidas por la ley nacional, garantizando así su calidad, resistencia y conformidad con los estándares exigidos para este tipo de proyectos.

## *6.2. Documentos que entregará la Entidad para la ejecución del Contrato*

Para la ejecución del contrato, la entidad entregará todos los documentos que posee actualmente que se relacionan con la naturaleza y el desarrollo del proyecto. Dentro de esta documentación se incluyen las características técnicas y arquitectónicas específicas establecidas en los pliegos y documentos, entre los cuales se encuentran los planos de levantamiento arquitectónico que demuestran las condiciones y configuración actual del predio, estos permitirán comprender y conceptualizar la estructuración existente. Así mismo, se suministrarán los planos que detallan las áreas a intervenir y las intervenciones a desarrollar, mostrando las intervenciones de distribución a desarrollar, las zonas exactas de ejecución y la respuesta arquitectónica que deberá formular el contratista.

También se entregará el presupuesto general de la obra, donde se detallan de manera general e individual las actividades e intervenciones a ejecutar, entendiendo que dicho presupuesto debe cumplirse a cabalidad, sin omitir ítems ni actividades. En caso de presentarse condiciones imprevistas durante la ejecución, los planos podrán ser ajustados por el contratista, siempre que dichas modificaciones no alteren la finalidad, funcionalidad ni los objetivos del proyecto, y se mantengan los materiales, cantidades y áreas especificadas en el presupuesto.

En caso de que el contratista requiera realizar alguna modificación en las áreas de intervención, tendrá que notificar dicha modificación previamente a la entidad, presentando las características técnicas que sustenten los cambios propuestos, tales como planos o pliegos que expliquen el motivo y el alcance de dichas modificaciones.

Estas deberán ajustarse a la normativa y reglamentación vigente, siendo responsabilidad exclusiva del contratista garantizar su correcta aplicación.

### *6.3. Notas técnicas específicas del proyecto*

Con el propósito de garantizar que las actividades de mejoramiento y mantenimiento del inmueble se desarrollen en estricto cumplimiento del marco normativo vigente, el proyecto se sustenta en las disposiciones legales y técnicas que regulan este tipo de intervenciones, asegurando su correcta aplicación, pertinencia y coherencia con los criterios de seguridad, funcionalidad, habitabilidad y confort establecidos en la normativa nacional.

- Ley 388 de 1997 – Ordenamiento Territorial.
- Ley 810 de 2003 – Artículo 8°.
- Normas Técnicas Colombianas ICONTEC (NTC 4595 – Habitabilidad en edificaciones).
- Norma Técnica Colombiana NTC 4595 – Habitabilidad en edificaciones.
- Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente – NSR-10, Título J (Requisitos de habitabilidad y seguridad en edificaciones).
- Resolución 0549 de 2015 (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio).
- Ley 1618 de 2013 – Accesibilidad e inclusión.

### *6.4. Método Constructivo*

La metodología constructiva utilizada por el Contratista para desarrollar las actividades contratadas, deberá garantizar los siguientes aspectos:

1. Las calidades previstas en planos y especificaciones que le sean entregados.
2. La estabilidad de la obra contratada.
3. El cumplimiento de las normas de calidad que reglamentan algunos materiales y elementos constructivos.
4. El cumplimiento de las normas de seguridad durante la ejecución de la obra.
5. El cumplimiento de los aspectos de diseño y/o construcción sismorresistente de acuerdo con la NSR vigente.

No afectar el desarrollo de las otras actividades que no estén a cargo suyo y que se ejecuten simultáneamente.

## 7. ASPECTOS RELACIONADOS CON SOSTENIBILIDAD TÉCNICO-AMBIENTAL

Para este efecto dentro de los Informes periódicos se deberá dejar constancia sobre:

1- Cronograma de Proyección Vs. Ejecución, de las actividades que se incluyen con las debidas justificaciones en los retrasos, tanto para los temas ambientales, sociales y otros temas relacionados al desarrollo de la obra.

2- Constancias y/o hojas de asistencia de la comunidad, empleados y autoridades que participaron en el desarrollo de la obra.

3- Constancias y/o copia de contratos que acrediten la vinculación de personal de la comunidad, descrito en estos numerales.

4- Presentación de los documentos, fichas o todos aquellos que acrediten el cumplimiento de cada uno de los componentes descritos en el presente programa.

## 8. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL PROFESIONAL

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

a. Las hojas de vida y soportes del personal vinculado al proyecto serán verificadas una vez se adjudique el Contrato y no podrán ser pedidas durante la selección del Contratista para efectos de otorgar puntaje o como criterio habilitante.

b. Si el Contratista ofrece dos (2) o más profesionales para realizar actividades de un mismo cargo, cada uno de ellos deberá cumplir los requisitos exigidos en los Pliegos de Condiciones para el respectivo cargo. Un mismo profesional no puede ser ofrecido para dos o más cargos diferentes en los cuales supere el 100 % de la dedicación requerida para este Proceso de Contratación.

c. El Contratista deberá informar la fecha a partir de la cual los profesionales ofrecidos ejercen legalmente la profesión de conformidad con lo señalado en el Pliego de Condiciones. El requisito de la tarjeta o matrícula profesional se puede suplir con lo regulado en el artículo 18 del Decreto -Ley 2106 de 2019.

d. 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 prestación de servicios.

e. La Entidad podrá solicitar en cualquier momento al Contratista los documentos que permitan acreditar el valor y el pago correspondiente de cada uno de los profesionales empleados en la ejecución del contrato y que estén acorde con el valor de los honorarios definidos a la fecha de ejecución del Contrato, en el caso en que sea establecido un valor de honorarios de referencia.

f. El Contratista es responsable de verificar que los profesionales propuestos tengan la disponibilidad real para la cual se vinculan al proyecto.

g. El Contratista garantizará que los profesionales estén disponibles (físicamente o a través de medios digitales) cada vez que la Entidad los requiera para dar cumplimiento al objeto del Contrato de acuerdo con el tiempo de dedicación exigido para cada personal.

h. La Entidad se reserva el derecho de exigir el reemplazo o retiro de cualquier Subcontratista o trabajador vinculado al contrato, sin que ello conlleve mayores costos para la Entidad, detallando las razones debidamente justificadas por la cual solicita dicho cambio.

f. En la determinación de la experiencia de los profesionales se aplicará la equivalencia, así:

| Posgrado con título | Requisitos de Experiencia General | Requisitos de Experiencia Específica |
|---|---|---|
| Especialización | Veinticuatro (24) meses | Doce (12) meses |
| Maestría | Treinta y seis (36) meses | Dieciocho (18) meses |
| Doctorado | Cuarenta y ocho (48) meses | Veinticuatro (24) meses |

Las equivalencias se pueden aplicar en los siguientes eventos:

- Título de posgrado en las diferentes modalidades por experiencia general y viceversa.
- Título de posgrado en las diferentes modalidades por experiencia específica y viceversa.
- No se puede aplicar equivalencia de experiencia general por experiencia específica o viceversa.

Por el valor del contrato y la calidad de los bienes y servicios a ejecutar, el Municipio de Sácama requiere que los profesionales cuenten con la experiencia idónea en el desarrollo de las actividades.

Se ha determinado que el personal básico requerido para la ejecución del proyecto constituye el grupo de profesionales que garantizarán la correcta planificación y ejecución de las obras en el tiempo y condiciones de calidad determinadas por la entidad contratante, conforme a sus condiciones de experiencia. La experiencia en años y la formación académica garantizará la optimización de los recursos, la correcta aplicación de los conceptos técnicos y al final la consecución de una obra con altos estándares de calidad. Cada uno de los profesionales requeridos como factor habilitante son necesarios para lograr cumplir con satisfacción los objetivos trazados con la presente contratación, teniendo en cuenta que el recurso humano es uno de los factores fundamentales para materializar el proyecto.

Los profesionales exigidos deben cumplir y acreditar, los siguientes requisitos mínimos de calidad y experiencia, los cuales serán evaluados en las condiciones señaladas más adelante.

Se requiere la presentación de un profesional que represente al constructor ante la Interventoría y/o Supervisión para control de calidad y seguimiento permanente en la obra. Estando a su cargo la ejecución del contrato conforme a las condiciones exigidas y los cronogramas e inversiones propuestos y aceptados.

### 8.1. Requisitos del personal

Todos los profesionales exigidos, deben cumplir y acreditar, como mínimo, los siguientes requisitos de formación y experiencia:

| Profesional Ofrecido para el Cargo | Requisitos de Experiencia General | Requisitos de Experiencia Específica |
|---|---|---|
| Un residente de obra con título profesional en ingeniería Civil o Arquitectura | El profesional propuesto deberá acreditar una experiencia general no inferior a cinco (5) años, contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional correspondiente. | El profesional propuesto deberá demostrar haber participado como residente de obra en al menos un (1) contrato terminado y liquidado, celebrado y certificado por una entidad pública o privada, cuyo objeto sea igual o similar al del presente contrato, en actividades de mantenimiento y/o mejoramiento y/o rehabilitación y/o construcción de infraestructura pública. |

## 9. MAQUINARIA MÍNIMA DEL PROYECTO

Entendiendo la naturaleza del proyecto y considerando que este no contempla actividades específicas de construcción o ejecución de obras de gran magnitud, no se requiere la utilización de maquinaria pesada ni de equipos especializados. En este sentido, las herramientas necesarias para el desarrollo de las labores se clasifican como herramienta menor, las cuales están directamente relacionadas a cada una de las actividades programadas para la correcta ejecución del proyecto.

Las herramientas y equipos menores requeridos serán suministrados por el contratista, quien asumirá la plena responsabilidad sobre su disponibilidad, su uso adecuado, mantenimiento y conservación durante todo el periodo de ejecución del contrato, garantizando así el cumplimiento oportuno y eficiente de las actividades establecidas hasta la finalización del proyecto.

## 10. POSIBLES FUENTES DE MATERIALES PARA EL PROYECTO

Las posibles fuentes de materiales serán las que determine el adjudicatario, aprobadas por el interventor o supervisor, 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 informarse sobre la disponibilidad de las fuentes de materiales necesarios para su ejecución, con el fin de establecer la adquisición de las mismas a proveedores debidamente legalizados.

Las fuentes seleccionadas por el contratista deben ser previamente autorizadas por la respectiva interventoría o supervisión, previo al inicio de las obras.

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 pueda garantizar 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.

## 11. OBRAS PROVISIONALES

En el desarrollo del proyecto no se hace necesario realizar obras provisionales que impliquen algún tipo de instalación o construcción temporal, dado que la naturaleza de las actividades a desarrollar corresponde principalmente a labores de restauración, mantenimiento y ejecución de estructuras livianas. Por tal motivo, cualquier intervención o adecuación menor de carácter provisional se llevará a cabo al interior de las viviendas, mediante el desplazamiento y reorganización del mobiliario, así como la delimitación de espacios adecuados para el tránsito y manejo de materiales requeridos. Estas acciones permitirán desarrollar de forma adecuada cada fase del proyecto, garantizando la seguridad, comodidad y bienestar de los residentes y usuarios que frecuentan el inmueble, evitando causar afectaciones o interrupciones en sus actividades cotidianas.

## 12. SEÑALIZACIÓN

De ser necesario, son de cargo del Proponente favorecido todos los costos requeridos para instalar y mantener la señalización de la obra y las vallas informativas, la iluminación nocturna y demás dispositivos de seguridad y salud en el trabajo, de comunicación y coordinación en los términos definidos por las autoridades competentes.

## 13. PERMISOS, LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

En el marco legal vigente, el presente proyecto se define como una intervención de mejoramiento y mantenimiento del predio existente, razón por la cual se precisa que las actividades a ejecutar no requieren trámites de licencias urbanísticas, permisos de construcción ni autorizaciones adicionales. Esto se fundamenta en que la naturaleza de la

obra no implica intervenciones sobre la estructura portante (cimientos, columnas, vigas), por ende, no altera la volumetría del inmueble ni modifica su uso establecido.

Adicionalmente, el inmueble objeto del proyecto no corresponde a un Bien de Interés Cultural (BIC), patrimonio arquitectónico ni se localiza en zonas de protección ambiental o de conservación especial, condiciones que, en caso de presentarse, sí demandarían gestiones previas y aplicación de normativas específicas. Del mismo modo, las actividades a desarrollar no generan impactos ambientales o disposición de residuos, lo cual ratifica la no obligatoriedad de contar con licencia ambiental o permisos sectoriales. Cabe resaltar que el predio no se encuentra constituido bajo ningún régimen de propiedad horizontal, lo que evita la exigencia de aprobaciones de asambleas de copropietarios.

Con respecto al marco normativo, la Ley 810 de 2003 (artículo 8°) establece que las reparaciones y mejoras locativas no requieren licencia de construcción, siempre que no se afecten elementos estructurales, la distribución interior con materiales de carga significativa, ni las características funcionales o formales de la edificación. Este criterio se encuentra compilado y desarrollado en el Decreto 1077 de 2015 (Sector Vivienda, Ciudad y Territorio), el cual define expresamente que actividades como pintura, cambio de pisos, sustitución de redes hidrosanitarias, eléctricas o de gas, entre otras, se consideran reparaciones locativas exentas de licenciamiento.

En este caso particular, la intervención contempla principalmente labores de pintura, reemplazo de acabados, adecuación de instalaciones técnicas y construcción de divisiones internas en material liviano (dry-wall). Dichos elementos son de carácter desmontable y no comprometen la estabilidad estructural ni alteran la volumetría de la edificación. Por el contrario, se proyectan como acciones orientadas a potenciar la funcionalidad, flexibilidad y confort de los espacios, optimizando su uso y mejorando las condiciones de habitabilidad del inmueble.

En términos de buenas prácticas arquitectónicas y urbanísticas, la propuesta se enmarca en los siguientes principios:

- Habitabilidad y confort: las divisiones interiores en dry-wall permitirán configurar espacios mejor distribuidos, favoreciendo factores de iluminación, ventilación natural y privacidad, reconocidos por la Norma Técnica Colombiana NTC 4595 sobre habitabilidad en edificaciones.
- Eficiencia y sostenibilidad: las obras priorizan materiales de bajo impacto ambiental y sistemas constructivos ligeros, de fácil mantenimiento y con potencial de reutilización, alineados con los lineamientos de construcción sostenible del Consejo Colombiano de Construcción Sostenible (CCCS).
- Accesibilidad y confort espacial: las modificaciones se proyectan con criterios de ergonomía y accesibilidad universal, promoviendo espacios inclusivos, acordes con la Ley 1618 de 2013 sobre derechos de las personas con discapacidad.

En conclusión, el proyecto se constituye como una intervención de carácter locativo, de bajo impacto y enmarcada dentro de la normatividad nacional, cuyo propósito es mejorar la calidad de vida, la funcionalidad y la habitabilidad del inmueble sin generar obligaciones legales de licenciamiento ni autorizaciones adicionales.

## 14. NOTAS TÉCNICAS ESPECÍFICAS PARA EL PROYECTO

Con el propósito de garantizar que las actividades de mejoramiento y mantenimiento del inmueble se desarrollen en estricto cumplimiento del marco normativo vigente, el proyecto se sustenta en las disposiciones legales y técnicas que regulan este tipo de intervenciones, asegurando su correcta aplicación, pertinencia y coherencia con los criterios de seguridad, funcionalidad, habitabilidad y confort establecidos en la normativa nacional.

- **Ley 388 de 1997 – Ordenamiento Territorial**: Esta define el marco general de actuación en materia de desarrollo urbano, incluyendo la regulación de usos del suelo, licencias urbanísticas y actuaciones sobre inmuebles. El proyecto precisa que no se realizan actividades de urbanización, parcelación, construcción o demolición, por lo que no es exigible una licencia urbanística.
- **Ley 810 de 2003 – Artículo 8°**: Esta regula el régimen de licencias urbanísticas y establece que las reparaciones o mejoras locativas no requieren licencia de construcción, siempre que no afecten estructura, volumetría o uso del inmueble. El proyecto respalda jurídicamente la naturaleza del proyecto como obra de mantenimiento y mejoramiento, exenta de licencia, al no comprometer elementos estructurales ni modificar la configuración espacial del inmueble.
- **Normas Técnicas Colombianas ICONTEC (NTC 4595 – Habitabilidad en edificaciones)**: Esta establece criterios relacionados con condiciones de habitabilidad como iluminación, ventilación, confort térmico y acústico. Se convierte en una guía de apoyo para garantizar que las intervenciones potencien la calidad de vida, el confort y la funcionalidad de los espacios.
- **Norma Técnica Colombiana NTC 4595 – Habitabilidad en edificaciones** Esta define parámetros mínimos de iluminación, ventilación, acústica y condiciones térmicas en edificaciones de vivienda. Sustenta la redistribución de espacios y divisiones interiores en dry-wall al garantizar ambientes con mejor confort lumínico, ventilación natural y privacidad.
- **Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente – NSR-10, Título J (Requisitos de habitabilidad y seguridad en edificaciones)** Este establece criterios relacionados con la salubridad, accesibilidad y confort, además de los aspectos estructurales. Asegura que las modificaciones interiores no comprometan la seguridad estructural y mantengan condiciones adecuadas de habitabilidad.
- **Resolución 0549 de 2015 (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio)**: Esta regula los requisitos de **habitabilidad mínima en vivienda urbana y rural**, incluyendo áreas, ventilación, iluminación y condiciones de salubridad. Refuerza la validez técnica de los cambios que optimizan la distribución interior y la adecuación de instalaciones para mejorar la calidad de vida de los ocupantes.
- **Ley 1618 de 2013 – Accesibilidad e inclusión**: Esta garantiza el derecho de las personas con discapacidad al acceso a entornos físicos adecuados. Orienta la distribución y adecuación de espacios hacia la accesibilidad universal, mejorando el confort y usabilidad del inmueble para todos los usuarios.

## 15. DOCUMENTOS TÉCNICOS ADICIONALES

Los documentos técnicos del proyecto se entregarán a los oferentes que para estructuras sus ofertas los soliciten, mediante comunicación escrita a los correos oficiales del Municipio

de Sácama, o en su defecto, podrán ser consultados en la Secretaría de Planeación y Obras Públicas.

En constancia, se firma en Sácama Casanare, a los (17) diecisiete días del mes de octubre de 2025.

Documento original firmado

**ING. OSCAR JAVIER CUESTA SILVA**
Secretario de Planeación y Obras Públicas.

*Proyectó Arq. Briam Fernando Lizarazo Carreño*
*Apoyo Profesional Oficina de Planeación y Obras Públicas.*