FDLU-LP-030-2025

ANEXO 1 — ANEXO TÉCNICO

"CONTRATAR LA INTERVENCION PARA EL MANTENIMIENTO A PRECIOS FIJOS Y A MONTO AGOTABLE DE LOS EQUIPOS MECÁNICOS, ARQUITECTÓNICOS, ELÉCTRICOS, ELECTRÓNICOS, HIDRÁULICOS, SANITARIOS Y DE LA RED CONTRA INCENDIOS DE LAS INSTALACIONES A CARGO DE LA ALCALDÍA LOCAL Y DE LA RED CONTRA INCENDIOS DE LAS INSTALACIONES A CARGO DE LA ALCALDÍA LOCAL DE USME"

1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Desarrollar las actividades de mantenimiento, garantizando el adecuado funcionamiento de los inmueble a cargo de la alcaldía local de Usme acorde a los lineamientos y necesidades actuales del proyecto objeto del presente proceso de selección: **"CONTRATAR LA INTERVENCION PARA EL MANTENIMIENTO A PRECIOS FIJOS Y A MONTO AGOTABLE DE LOS EQUIPOS MECÁNICOS, ARQUITECTÓNICOS, ELÉCTRICOS, ELECTRÓNICOS, HIDRÁULICOS, SANITARIOS Y DE LA RED CONTRA INCENDIOS DE LAS INSTALACIONES A CARGO DE LA ALCALDÍA LOCAL Y DE LA RED CONTRA INCENDIOS DE LAS INSTALACIONES A CARGO DE LA ALCALDÍA LOCAL DE USME"**

Este proyecto busca garantizar la estabilidad de los bienes muebles e inmuebles de propiedad o a cargo del Fondo de Desarrollo Local de Usme - FDLU y le corresponde velar por su adecuado funcionamiento, protección y custodia, para lo cual debe adelantar las gestiones necesarias con el objeto de prevenir riesgos y hechos que atenten contra la seguridad de los mismos, en cumplimiento a lo consagrado en el artículo 2, literal a) de la Ley 87/93.

El alcance físico detallado del proyecto será el indicado en las especificaciones particulares del presente Proceso Licitatorio, sin que ello signifique que el Contratista no deba ejecutar los mantenimientos u obras necesarias para garantizar el cumplimiento del objeto contractual.

2. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES ACTUALES A INTERVENIR

La Administración Local tiene a su cargo bienes muebles e inmuebles de propiedad del Fondo de Desarrollo Local de Usme - FDLU y le corresponde velar por su adecuado funcionamiento, protección y custodia, para lo cual debe adelantar las gestiones necesarias con el objeto de prevenir riesgos y hechos que atenten contra la seguridad de los mismos, en cumplimiento a lo consagrado en el artículo 2, literal a) de la Ley 87/93.

Para el cumplimiento de sus funciones, el Fondo de Desarrollo Local de Usme cuenta con sus sedes administrativas en la ciudad de Bogotá D.C. en la localidad de Usme, en el barrio Usme Pueblo. En este sentido, le corresponde al Fondo de Desarrollo Local velar por el correcto funcionamiento de

las sedes de la alcaldía, así como procurar generar espacios seguros para los servidores públicos, contratistas y usuarios.

Actualmente la Entidad cuenta con 5 sedes a cargo ubicadas en la ciudad de Bogotá D.C., como se describe a continuación:

NO.	INFRAESTRUCTURA ACARGO DE LA FDLU	DIRECCIÓN
1	Alcaldía local de Usme Sede Principal	CARRERA 14 A # 137 B 32 SUR
2	Casa Municipal	CALLE 137B SUR NO 3-11
3	Bodega	CALLE 75 SUR 9-38
4	Casa de la Cultura	DIAGONAL 136 BIS SUR NO 3-11
5	Casa de la justicia	CALLE 137C SUR 13 51

En las sedes indicadas, se brinda atención a los usuarios que requieren asesoría, capacitación, formación, orientación en materia de convivencia pacífica, el ejercicio de la ciudadanía, la promoción de la organización y de la participación ciudadana, y la coordinación de las relaciones políticas de la Administración Distrital en sus distintos niveles, para fortalecer la gobernabilidad democrática en el ámbito distrital y local, y garantizar el goce efectivo de los derechos humanos y constitucionales, dando estricto cumplimiento a de la misión de la institución.

De igual manera por medio de la auditoría realizada por la Contraloría Distrital con código PAD 133-2022 realizado por el ente de control 3 hallazgos debido a la falta de mantenimiento que ha tenido los diferentes equipos mecánicos en la nueva sede de la Alcaldía Local de Usme,

No obstante, mediante el CONTRATO N° 728-2023-CPS (99882) Cuyo objeto es: CONTRATAR EL SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO A MONTO AGOTABLE, QUE INCLUYA MATERIALES, REPOSICIÓN DE EQUIPOS Y MANO DE OBRA, DE INSTALACIONES A CARGO DE LA ALCALDÍA LOCAL DE USME se abarcaron varias de las necesidades allí planteadas, sin embargo, se debe tener en cuenta que para el correcto funcionamiento de la sede se debe continuar con los mantenimientos.

Ahora, de acuerdo a las actas de visita adelantadas por el DADEP de acuerdo con el: DIAGNÓSTICO DE BIENES PÚBLICOS Y FISCALES DEL NIVEL CENTRAL PARA SU ADMINISTRACIÓN se evidenciaron necesidades de infraestructura los cuales a la fecha deben ser atendidas para garantizar la operación de las sedes administrativas de la Alcaldía local de Usme.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, existe la necesidad de contratar los servicios para el mantenimiento preventivo y correctivo, con el fin de mantener los equipos en completa operación con un nivel de eficiencia óptimo y prevenir posibles fallas que ocasionen traumatismos tanto en la actividades misionales como administrativas, por lo tanto se requiere cumplir con la revisión anual y periódica para equipos tales como sistema de red contra incendios, equipos de aires acondicionados y extractores, puerta mecánica de ingreso y salida del parqueadero, planta eléctrica y su respectiva transferencia, UPS, tableros eléctricos, celdas de media tensión, el transformador, equipos de motobombas, con sus respectivos tableros eléctricos, lavado, desinfección de tanques de

almacenamiento de agua con su respectiva certificación para los casos aplicables y mantenimiento de fachada; esto en busca de que se permita garantizar la prestación del servicio de manera continua e ininterrumpida con el cumplimiento de la normatividad vigente.

2.1. Localización

ACTUALMENTE LA ENTIDAD CUENTA CON 5 SEDES A CARGO UBICADAS EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., COMO SE DESCRIBE A CONTINUACIÓN:

NO.	INFRAESTRUCTURA ACARGO DE LA FDLU	DIRECCIÓN
1	Alcaldía local de Usme Sede Principal	CARRERA 14 A # 137 B 32 SUR
2	Casa Municipal	CALLE 137B SUR NO 3-11
3	Bodega	CALLE 75 SUR 9-38
4	Casa de la Cultura	DIAGONAL 136 BIS SUR NO 3-11
5	Casa de la justicia	CALLE 137C SUR 13 51



Tabla 1 imagen 1. Elaboración propia

3. ACTIVIDADES A EJECUTAR Y ALCANCE

Las actividades u obras por ejecutar son las siguientes:

"CONTRATAR LA INTERVENCION PARA EL MANTENIMIENTO A PRECIOS FIJOS Y A MONTO AGOTABLE DE LOS EQUIPOS MECÁNICOS, ARQUITECTÓNICOS, ELÉCTRICOS, ELECTRÓNICOS, HIDRÁULICOS, SANITARIOS Y DE LA RED CONTRA INCENDIOS DE LAS INSTALACIONES A CARGO DE LA ALCALDÍA LOCAL Y DE LA RED CONTRA INCENDIOS DE LAS INSTALACIONES A CARGO DE LA ALCALDÍA LOCAL DE USME"

- **Sede Administrativa de la Alcaldía Local de Usme**

La sede administrativa de la Alcaldía Local de Usme, ubicada en la Cl. 137 Sur #3a-44 barrio Usme Pueblo, se entregó a la Administración Local en el mes de junio de 2019, cuenta actualmente con una edificación de cuatro (4) pisos, en las que se encuentran por piso las siguientes áreas y dependencias:

- 1 piso: Parqueaderos;
- 2 piso: Coordinación Normativa y Jurídica, Gestión del Riesgo, Almacén, Participación y Sistemas; infraestructura
- 3 piso: Planeación, Contratación, la ULATA, Archivo, Despacho del Alcalde, Presupuesto; Obligaciones por Pagar
- 4 piso encontramos la JAL, el CRI(Correspondencia) y la Recepción. Aproximadamente la Administración Local cuenta con 420 funcionarios vinculados, entre contratistas y de planta, y en la Alcaldía Local se ubican aproximadamente 265 puestos de trabajo.

Estas instalaciones cuentan con una (1) planta eléctrica marca HY POWER con su respectiva transferencia, Cuatro (4) UPS marca EATON de 80KVA, - ENERGEX de 10 KVA- QUEST de 6 y 12 Kva, nueve (9) motobombas con sus respectivos tableros, cinco (5) tableros eléctricos distribuidos de la siguiente forma: un (1) Tablero marca Disico de transferencia automática 208 V-1250A, un (1) Tablero marca Disico iluminación 208 V, un (1) Tablero regulado marca Disico regulado 208 V, un (1) Tablero marca Disico de baja tensión 208 v y un (1) Tablero marca Disico general de acometidas 208 v; celdas de media tensión, un (1) Transformador 300KVA, una (1) puerta electromecánica, los cuales necesitan una revisión exhaustiva para establecer los mantenimiento que hayan lugar.

Remitirse al Apéndice D y Apéndice E el cual es un documento adjunto del presente anexo técnico.

Adicional a esto, se debe generar el mantenimiento preventivo y correctivo a la red contra incendios (Inspección de roseadores y pruebas hidrostáticas a mangueras) y pruebas pitométricas, equipos de agua potable y eyectores de aguas negras; lavado, desinfección y limpieza de 9 tanques con una capacidad de 195 Metros cúbicos, material consumible para el mantenimiento de los mismos, tales como: Arena sílice, carbón activado, cloro granular al 70%, filtros y cartuchos de poliéster plisado R30-20BB. Mantenimiento preventivo y correctivo a los aires acondicionados y extractores.

Remitirse al Apéndice F Y C el cual es un documento adjunto del presente anexo técnico.

El mantenimiento de los equipos del Fondo de Desarrollo Local, ha sido planeado con el fin de que se haga de manera preventiva y correctiva, igualmente, se pretende que responda a una distribución correcta de la fuerza humana y recursos, de tal manera que se obtengan los mejores resultados. Estos trabajos son indispensables para mantener y conservar los mismos, pues con su uso habitual, van sufriendo deterioro, desgaste y depreciación en su proceso, razón por la cual se hace necesaria la lubricación, el ajuste y la limpieza de todos sus componentes. Esto, con el fin de garantizar su buen funcionamiento

El funcionamiento de las plantas eléctricas, las UPS´S, los tableros eléctricos, las celdas de medida, el Transformador, son de vital importancia para la Alcaldía Local de Usme, dado que la sede mantiene en constante uso de equipos tecnológicos e iluminación a fin de desarrollar actividades diarias de atención al público y satisfacer necesidades específicas de la comunidad que allí se presenta. Dichas máquinas de generación de electricidad deben ser verificadas y, por consiguiente, se debe realizar un mantenimiento periódico preventivo o correctivo para evitar su pronto deterioro y conservar la calidad del equipo, dada su función importante de suministrar energía eléctrica en caso de apagones o caídas de luz.

Remitirse al Apéndice A UPS y Apéndice B aires acondicionados y extractores el cual es un documento adjunto del presente anexo técnico.

De igual forma, las motobombas, la red contra incendios y aspersores, los tanques de almacenamiento de agua y sus suministros para mantenimiento, utilizados en la entidad son equipos indispensables para el suministro de agua en los distintos pisos de la Alcaldía Local de Usme. Estos equipos son de vital importancia para el correcto funcionamiento de las sedes, además de encargarse del suministro de agua del sistema de emergencia contra incendios y distribución de agua de la alcaldía, por consiguiente, se debe realizar un mantenimiento periódico preventivo y correctivo, para así brindar la calidad necesaria para el desempeño de los funcionarios y los ciudadanos que la visitan. Mantener lugares limpios, funcionales, amigables con el ciudadano y con los mismos funcionarios, es factor garante de una correcta prestación de los servicios de atención a la población; igualmente, el adecuado funcionamiento de la planta, bombas, red contra incendios y los tanques, brindan la tranquilidad al ciudadano y a los funcionarios de encontrarse en un lugar seguro, con capacidad de respuesta ante cualquier emergencia de incendio o ante cualquier corte del suministro de agua en la zona donde se ubican las sedes de la Alcaldía Local.

Remitirse al Apéndice F RED CONTRAINCENDIOS Y C MOTOBOMBAS Y TANQUES el cual es un documento adjunto del presente anexo técnico.

RESPECTO A LA AUTOMATIZACION DE LA SEDE PRINCIPAL:

La infraestructura física de una entidad constituye un activo estratégico fundamental para el cumplimiento de su misión institucional y la prestación continua y eficiente de servicios a la ciudadanía. La implementación del sistema automatización de la infraestructura permite optimizar la operación, reducir costos, mejorar la seguridad y garantizar el cumplimiento de la normatividad vigente en materia de eficiencia, sostenibilidad y control.

La automatización contribuye directamente al fortalecimiento institucional, mejorando la transparencia en la gestión de recursos, optimizando la operación de la infraestructura física y aumentando la satisfacción de los usuarios internos y externos. Asimismo, asegura que la entidad esté preparada para responder a las exigencias actuales y futuras en materia de gestión pública.

RESPECTO A LA RESTAURACION DE FACHADA:

“CONTRATAR LA INTERVENCION PARA EL MANTENIMIENTO A PRECIOS FIJOS Y A MONTO AGOTABLE DE LOS EQUIPOS MECÁNICOS, ARQUITECTÓNICOS, ELÉCTRICOS, ELECTRÓNICOS, HIDRÁULICOS, SANITARIOS Y DE LA RED CONTRA INCENDIOS DE LAS INSTALACIONES A CARGO DE LA ALCALDÍA LOCAL Y DE LA RED CONTRA INCENDIOS DE LAS INSTALACIONES A CARGO DE LA ALCALDÍA LOCAL DE USME”

Alcaldía Local de Usme

La fachada de la sede administrativa de la Alcaldía local de Usme es un elemento estructural y estético que no solo cumple funciones arquitectónicas, sino que también proyecta la imagen institucional hacia la comunidad. Su mantenimiento y restauración oportuna garantizan la seguridad, funcionalidad y conservación del inmueble, así como el cumplimiento de la normatividad vigente en materia de edificaciones y salud y seguridad en el trabajo.

Por otra parte, De acuerdo con el reglamento colombiano sismo resistente NSR-10 Título J, referente a la seguridad y estabilidad de los elementos no estructurales, los cuales incluyen fachadas, recubrimientos y acabados. En concordancia con la Ley 400 de 1997 y Decreto 926 de 2010, que obligan a garantizar la seguridad, estabilidad y calidad de las construcciones existentes.

La restauración de la fachada es necesaria por las siguientes razones técnicas:

- Seguridad: Evitar desprendimientos de recubrimientos que puedan generar accidentes a peatones y usuarios del edificio, cumpliendo con los parámetros de la NSR-10.

- Conservación de la edificación: Corregir filtraciones y reparar el sistema de impermeabilización para prevenir el avance de la humedad, que afecta el sistema estructural y los elementos no estructurales.

- Durabilidad y funcionalidad: Rehabilitar los materiales de fachada y garantizar la vida útil del edificio, conforme a las prácticas de mantenimiento establecidas por las normas técnicas (NTC).
- Cumplimiento normativo: Atender los requerimientos de inspección, reparación y mantenimiento que exigen la Ley 400 de 1997 y la NSR-10, así como las disposiciones municipales sobre conservación de fachadas.

Así las cosas, se deben realizar un mantenimiento preventivo y correctivos a:

- Lavado de vidrios y sellado de vidrios
- Lavado de fachada y emboquillada
- Tratamiento en fisuras
- Remplazo de piezas dañadas en la fachada.
- Impermeabilización total de la superficie de la fachada

Remitirse al Apéndice G RESTAURACION Y MANTENIMIENTO DE FACHADA el cual es un documento adjunto del presente anexo técnico.

“CONTRATAR LA INTERVENCION PARA EL MANTENIMIENTO A PRECIOS FIJOS Y A MONTO AGOTABLE DE LOS EQUIPOS MECÁNICOS, ARQUITECTÓNICOS, ELÉCTRICOS, ELECTRÓNICOS, HIDRÁULICOS, SANITARIOS Y DE LA RED CONTRA INCENDIOS DE LAS INSTALACIONES A CARGO DE LA ALCALDÍA LOCAL Y DE LA RED CONTRA INCENDIOS DE LAS INSTALACIONES A CARGO DE LA ALCALDÍA LOCAL DE USME”

Alcaldía Local de Usme

La Casa de la cultura

- Restauración de pañetes y pintura
- Desmonte de cubierta en teja de barro para restauración
- Afinado e impermeabilización de cubierta
- Cambio de piezas averiadas (tejas de barro)

Casa municipal

- Restauración de pañetes y pintura
- Desmonte de cubierta en teja de barro para restauración
- Afinado e impermeabilización de cubierta
- Cambio de piezas averiadas (tejas de barro)

Por las razones expuestas anteriormente, se considera necesario y oportuno adelantar el proceso de selección para contratar el mantenimiento preventivo y correctivo (incluyendo repuestos a los que haya lugar y a todo costo) de la sede principal del Fondo de Desarrollo Local de Usme.

No obstante, se precisó señalar que se deben atender todas las demás acciones, obras o mantenimientos que se presenten para garantizar el funcionamiento de la infraestructura a cargo de la Alcaldía Local de Usme.

3.1. Fases y etapas del proyecto

La ejecución de actividades de mantenimiento, objeto del presente proceso de selección, se encuentra dividida en dos (2) etapas, identificadas como ETAPA DE DIAGNÓSTICOS y ETAPA DE EJECUCIÓN, las cuales se describen a continuación:

ETAPA DIAGNÓSTICA	ETAPA DE EJECUCIÓN
Se genera una etapa de no más de 1 MES realizar diagnósticos y visitas técnica a todas y cada una de las edificaciones citadas previamente, la misma debe ser avalada y verificada por INTERVENTORIA	Se genera una etapa de cinco (5) meses contados a partir de la firma del acta de inicio paralelo con la etapa de diagnósticos de acuerdo con las necesidades presentadas. Esta etapa tendrá como propósito la implementación de las actividades de mantenimiento de los inmuebles a cargo de la Alcaldía local, de acuerdo con las necesidades identificadas durante el diagnóstico.

***NOTA: La etapa diagnóstica y la etapa de ejecución se pueden traslapar entre sí, dejando cabida a que la etapa de ejecución inicie antes de terminar el diagnostico.**

Ej. Si el diagnóstico de la edificación se realiza dentro del primer 1 mes de inicio de contrato y es avalado por Interventoría y el FDLU, se podrá empezar la etapa de ejecución, con el fin de dar celeridad a los procesos y cumplimiento de las fechas contractuales. (el anterior caso es un ejemplo, si el Diagnostico de todas las edificaciones se da antes de concluir el primer mes y cuenta con verificación y aval, el contrato puede proceder a la etapa de Ejecución)

3.2. Etapa de Diagnósticos

La etapa de diagnósticos tendrá una duración de un (1) mes contado a partir de la suscripción del acta de inicio, este diagnóstico tiene como propósito evaluar el estado actual de la infraestructura, identificando las necesidades de mantenimiento, reparación y mejoras. Esta evaluación servirá como base para priorizar las intervenciones necesarias de acuerdo con los requerimientos particulares de cada inmueble.

Para realizar el diagnóstico, se llevarán a cabo las siguientes actividades:

3.2.1.1 Inspección visual

El contratista, en compañía de la Interventoría y del Fondo de Desarrollo Local de Usme, deberá realizar una visita preliminar a los predios seleccionados para mantenimiento con el objetivo de reconocer y verificar las condiciones actuales de la infraestructura. De estas visitas la interventoría deberá levantar un acta donde se mencione la información y las condiciones físicas de los inmuebles a cargo de la alcaldía local. Además, el contratista deberá realizar un registro fotográfico, el cual se anexará de manera digital al acta.

3.2.1.2 Evaluación Técnica:

Con la finalidad de garantizar la seguridad en las actividades de mantenimiento a ejecutar y la estabilidad de los predios a intervenir, el contratista deberá evaluar el estado estructural de la infraestructura para identificar posibles afectaciones que puedan poner en riesgo la ejecución de las actividades. De esta actividad, el contratista elaborará un informe detallado que incluya un análisis de los problemas identificados, la evaluación de su impacto en la estabilidad general y recomendaciones de intervención. El informe deberá ser suscrito por el especialista del contratista de obra acorde al componente, deberá ser avalado por la interventoría y radicado ante el Fondo de Desarrollo Local de Usme antes del inicio de actividades de mantenimiento.

3.2.1.3 Elaboración del presupuesto y cronograma inicial de ejecución.

Durante la etapa de diagnósticos y después de realizar las visitas a inmuebles a cargo de la Alcaldía Local, el contratista elaborará el cronograma inicial y el presupuesto de intervención para cada inmueble. Estos documentos serán verificados y avalados por la interventoría antes de su posterior entrega al Fondo de Desarrollo Local de Usme.

3.3. Mantenimientos de Carácter Correctivo

En caso de requerirse mantenimientos de carácter correctivo, la interventoría del contrato solicitará al contratista cotización de los servicios a requerir y verificará en el mercado dicho valor, para luego elevar petición ante el apoyo a la supervisión, a través de un análisis de costos para la autorización de la ejecución de dicho mantenimiento, para luego elevar petición ante el ordenador del gasto para autorización de la ejecución del mantenimiento

3.4. Etapa de Ejecución

La etapa de ejecución tendrá una duración de cinco (5) meses días contados a partir de la FIRMA DE ACTA DE INICIO en simultánea con la etapa de diagnósticos de acuerdo con requerimientos. Esta etapa tendrá como propósito la implementación de las actividades de mantenimiento de los inmuebles a cargo de la Alcaldía local, de acuerdo con las necesidades identificadas durante el diagnóstico. Las actividades incluirán mantenimiento preventivo, correctivo de equipos mecánicos, arquitectónicos, eléctricos, electrónicos, hidráulicos, sanitarios y de la red contra incendios y reparaciones locativas o cualquier otra intervención necesaria para garantizar que los inmuebles estén en condiciones óptimas para el uso de la comunidad y funcionarios.

Nota: Esta etapa se podrá ejecutar de manera simultánea con la de diagnóstico, debido a la existencia de actividades que no requieren mayor inspección técnica y de acuerdo con la urgencia de intervención.

3.2.1.4 Reuniones de seguimiento (comités técnicos)

Durante la etapa de ejecución del contrato el contratista deberá asistir a los comités integrales para el seguimiento del desempeño de las actividades de obra, la frecuencia de estos comités será mínimo cada dos (2) semanas. Lo anterior sin perjuicio de realizar comités extraordinarios en caso de ser necesario.

3.2.1.5 Actividades No Previstas (NP)

Si durante la etapa de ejecución, el contratista observa la necesidad de incluir actividades no contempladas en la oferta económica, deberá solicitar la aprobación de actividades no previstas (NP). Para ello, deberá presentar ante la interventoría un informe que detalle la actividad, su justificación técnica, y el impacto en el cronograma y presupuesto del proyecto. La interventoría dispondrá de un plazo máximo de cinco (5) días hábiles para emitir un concepto técnico, el cual deberá ser radicado ante el Fondo de Desarrollo Local. Durante este tiempo, el contratista deberá abstenerse de ejecutar la actividad no prevista hasta recibir la aprobación formal por parte de la

entidad contratante.

El documento de solicitud de aprobación de actividades no previstas (NP) será radicado por la interventoría ante la entidad y deberá contener, como mínimo, la siguiente información, sin perjuicio de cualquier requisito de información adicional que pueda ser solicitada por el Fondo de Desarrollo Local de Usme:

- Justificación técnica detallada de la necesidad de aprobación de las actividades no previstas.
- El balance financiero del contrato, el cual incluirá las actividades No Previstas a aprobar.
- El cronograma de obra actualizado, donde se incluyan las actividades No Previstas.
- Los soportes de análisis de precios utilizados para la elaboración de las actividades No Previstas (mínimo 3 cotizaciones, precios de referencia, entre otros)
- Acta de aprobación de actividades No Previstas suscrita por el contratista, la interventoría y el Fondo.
- Acta de fijación de precios suscrita por el contratista, la interventoría y la entidad.

Cabe aclarar que cada documento mencionado anteriormente debe contener la revisión y aprobación de la Interventoría.

3.5. Imposibilidad en la ejecución de actividades de mantenimiento

En caso de que el contratista no pueda ejecutar las actividades de mantenimiento en algún inmueble establecido en el presente documento, comunicará de manera inmediata a la interventoría, adjuntando un informe detallado que incluya la justificación técnica, jurídica, administrativa, o cualquier otra razón pertinente que impida la ejecución de las actividades de mantenimiento sobre el inmueble. Una vez recibido el informe, la interventoría realizará la revisión y evaluación correspondientes, y posteriormente comunicará al Fondo de Desarrollo Local de Usme los resultados de dicha evaluación, adjuntando la aprobación, justificación y las recomendaciones necesarias para que el Fondo proceda con las acciones correspondientes.

3.2.1.6 Ficha de mantenimiento.

El contratista entregará las fichas de mantenimiento correspondientes a las actividades ejecutadas en los equipos. Estas fichas deberán incluir instrucciones detalladas para la correcta conservación y operación de las mejoras realizadas, asegurando que la entidad cuente con la información necesaria para mantener en óptimas condiciones los equipos intervenidos.

Las fichas de cada equipo deben contener, como mínimo, la siguiente información, la cual dependerá de las condiciones particulares de los equipos intervenidos, así como cualquier información adicional que pueda ser solicitada por la interventoría y/o el Fondo de Desarrollo Local de Usme:

- Información general de contrato
- Identificación del contratista y la interventoría
- Descripción de las actividades de mantenimiento ejecutadas
- Recomendaciones de uso

- Recomendaciones de mantenimiento periódico

Nota: Las fichas deben estar pegadas en cada equipo o en el tablero de mando intervenido y adicionalmente deberán referenciarse en cada informe

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.

El plazo de ejecución total es de cinco (5) MESES y se divide en las siguientes etapas y fases:

ETAPA	FASE	INICIO	DURACIÓN	FIN
Primera Etapa ACTIVIDADES PREVIAS	Revisión de las actividades según necesidades de mantenimiento	Acta de inicio	1 mes	Acta de Inicio + 1 meses
Segunda Etapa ACTIVIDADES DE OBRA	Ejecución de mantenimientos u Obra	Acta de inicio + cinco (5) meses.	5 meses	Acta de Inicio + 5 meses
Tercera Etapa: ACTIVIDADES DE RECIBO FINAL DE MANTENIMIENTOS	Recibo a satisfacción de los mantenimientos u obras por parte de la Interventoría y FDLU.	Acta de Inicio + un (1) mes Una vez se termine cada actividad de mantenimiento Informes periódicos reportados por la interventoría	3 meses	Acta de Inicio + 5 meses

5. FORMA DE PAGO

El valor del contrato se pagará así:

El Fondo de Desarrollo Local pagará el valor del contrato (modalidad de precios unitarios) mediante actas parciales de obra realmente ejecutadas, hasta completar el noventa y cinco por ciento (95%) del valor total del contrato, previa presentación de los siguientes documentos, además de aquellos adicionales que exija la entidad, los cuales serán revisados y avalados por la interventoría:

- Informe de actividades (si aplica) debidamente firmado por el supervisor de contrato, la interventoría y el contratista.

- Certificado de cumplimiento o acta de recibo a satisfacción expedido por la interventoría y el supervisor(a) del contrato.

- Acta de ingreso de los bienes al almacén. (cuando aplique)

- Factura en las condiciones establecidas en la normatividad vigente. (cuando aplique)

- Copia de la planilla de pago de los aportes al régimen de seguridad social, para el periodo cobrado, en proporción al valor mensual del contrato, cuando se trate de personas naturales.

- Certificación suscrita por el representante legal o revisor fiscal (cuando aplique), que acredite el cumplimiento del pago de aportes al sistema de seguridad social integral, parafiscales, ICBF, SENA y cajas de compensación familiar de los últimos seis (6) meses, de conformidad con el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 o aquella que lo modifique, adicione o complemente, cuando se trate de personas jurídicas.

- Memorias de obra detalladas.

- Informe de especialistas (cuando aplique)

El cinco por ciento (5%) restante se pagará previa suscripción del acta de liquidación por parte del Contratista, la Interventoría y el Supervisor.

Se aclara que la liquidación estará supeditada al cierre del PIN ambiental la paz y salvo de las redes de servicios públicos (si se llegasen a requerir) ya que estas acciones sin posterior a la finalización del contrato harán parte de las obligaciones post-contractuales que están respaldadas con la garantía de estabilidad de las obras.

Nota 1. El FDLU dentro de la aplicación del principio de planeación establecerá el uno (1%) de Imprevistos del valor de A.I.U. Este porcentaje de valor del contrato será destinado a cubrir el costo de los imprevistos que puedan ocurrir durante su ejecución. Esto NO llevara a la conclusión de que, si durante la ejecución del contrato no ocurren los imprevistos, o el contratista no cumple con su deber de probar la existencia y el valor de los mínimos, el porcentaje antes estipulado se convertiría automáticamente en parte de la Utilidad del contratista

De este texto se entiende que el porcentaje de Imprevisto solo será pagado si y solo si se presenten las Circunstancias durante la ejecución del contrato que excedan lo planificado y superen cualquier cálculo previsible, y que pueda ser demostrados ampliamente por el contratista. La interventoría del contrato deberá revisar y aprobar la justificación de la ocurrencia de los imprevistos presentados por el contratista de obra pública.

En el informe final se presentará con un apartado que justifique los gastos relacionados con imprevistos con sus respectivos soportes.

Las actas mensuales se pagarán, de acuerdo con los servicios prestados, previa presentación del informe mensual de ejecución de las obligaciones; presentación de factura; soporte de los trabajos realizados. certificación de cumplimiento a satisfacción de la prestación del servicio y el informe a cargo de la interventora del contrato; certificación expedida por el revisor fiscal o por el Representante Legal del cumplimiento de las obligaciones con los sistemas de salud, riesgos profesionales. pensiones y aportes a las cajas de compensación familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje. de acuerdo con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002.

Así mismo, los impuestos y retenciones que surjan del presente contrato corren por cuenta del contratista, para cuyos efectos el Fondo de Desarrollo Local de Usme hará las retenciones del caso y cumplirá las obligaciones fiscales que ordene la Ley.

Nota 2: La forma de pago estipulada en este numeral estará sujeta a la Programación de Recursos del Programa Anual de Caja PAC los recursos disponibles en la Tesorería Distrital. La interventoría sería la responsable de realizar las programaciones del PAC en el mes correspondiente, en el caso que se programe el PAC en los meses posteriores a la programación trimestral, en el mes del respectivo pago este se realizará el mes siguiente a la programación del mismo.

Nota 3: El Contratista deberá acreditar para cada pago derivado del contrato, que se encuentran al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del Sena, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda.

Nota 4: La Entidad no se hace responsable por las demoras presentadas en el trámite para el pago al Contratista cuando ellas fueren ocasionadas por encontrarse incompleta la documentación de soporte o no ajustarse a cualquiera de las condiciones establecidas en el presente Contrato.

Nota 5: La Entidad hará las retenciones a que haya lugar sobre cada pago, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

Nota 6: Todos los pagos se realizarán previa presentación por parte del contratista de la factura y/o cuenta de cobro, el Informe y la certificación de cumplimiento del contrato y el valor a pagar. En la certificación de cumplimiento el supervisor del contrato debe verificar y certificar el cumplimiento de las obligaciones laborales y de seguridad social en salud y pensiones por parte del Contratista.

Nota 7: El Fondo de Desarrollo Local de Usme, solo adquiere obligaciones con el proponente favorecido en el presente proceso de selección y bajo ningún motivo o circunstancia efectuara pagos a terceros.

Nota 8: Si la factura no ha sido correctamente presentada o no se acompaña en debida forma de los documentos requeridos para el pago, el término previsto por la entidad para pagar sólo empezará a contarse desde la fecha en que se presente en debida forma o se haya aportado el último de los documentos exigidos en el contrato o por el supervisor, previa programación y disponibilidad en el

PAC. Los retardos que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del contratista y éste no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza, condiciones que se entienden aceptadas con la firma del contrato. La Entidad no se hace responsable por las demoras presentadas en el trámite para el pago al Contratista cuando ellas fueren ocasionadas por encontrarse incompleta la documentación de soporte o no ajustarse a cualquiera de las condiciones establecidas en el contrato

El contratista debe presentar las cuentas de cobro y/o facturas y la certificación de cumplimiento expedida por la Interventoría dentro de los primeros diez (10) días hábiles de cada mes ante el Fondo de Desarrollo Local de Usme la cual realizará el pago respectivo después del día 15 del mes siguiente la fecha de presentación de los requisitos mencionados.

El CONTRATISTA deberá acreditar el pago de los aportes establecidos en el artículo 50 de la Ley 789 de 2004 lo cual se hará mediante certificación expedida por el revisor fiscal, y demás normas que lo modifiquen, reglamentan o complementen.

La cancelación del valor del contrato, por parte del Fondo de Desarrollo Local de Usme al contratista se hará mediante el Sistema Automático de Pagos, realizando consignaciones en la cuenta que posea el contratista que posea el contratista en una entidad financiera, de acuerdo a la información suministrada por el mismo. en el momento de suscripción del presente documento.
Previa presentación de los siguientes documentos:

-Factura en las condiciones establecidas en la normatividad vigente a nombre del Fondo de Desarrollo Local de Usme. (cuando aplique)
-Informe mensual de obra y sus anexos debidamente suscrito y firmado por el supervisor de contrato, el apoyo a la supervisión (si aplica), el contratista y aprobado por la interventoría
-Certificado de cumplimiento y acta de recibo a satisfacción de las actividades del corte, expedido por el interventor del contrato
-Acta de ingreso de los bienes al almacén. (cuando aplique)
-Acta de corte parcial de obra suscrita por el contratista y el interventor, con el visto bueno del supervisor.
-Copia de la planilla de pago de los aportes al régimen de seguridad social, para el periodo cobrado, en proporción al valor mensual del contrato, cuando se trate de personas naturales.
-Formato de recibo a satisfacción debidamente diligenciado por el interventor del contrato
-Evidencia de cargue de los Informes Aprobados a la plataforma SECOP II debidamente aprobados por el Supervisor y/o Apoyo a la Supervisión.
-Certificación suscrita por el representante legal o revisor fiscal (cuando aplique), que acredite el cumplimiento del pago de aportes al sistema de seguridad social integral, parafiscales, ICBF, SENA y cajas de compensación familiar de los últimos seis (6) meses, de conformidad con el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 o aquella que lo modifique, adicione o complemente, cuando se trate de personas jurídicas.

Nota 9: Los informes de pago deberán ser radicados por la interventoría, mediante carta remisoria que certifique su revisión y aprobación, ante la entidad durante los primeros cinco (5) días del mes

Nota 10: De conformidad con el artículo 4º la Ley 2010 de 2019 que adiciona el inciso 3 y el inciso 4 al parágrafo 2 y adiciona los parágrafos 3, 4 y 5 al artículo 437 del Estatuto Tributario, establece que: "Parágrafo 3o. (…) Para la celebración de contratos de venta de bienes y/o de prestación de servicios gravados por cuantía individual y superior a 3.500 UVT, estas personas deberán inscribirse previamente como responsables del impuesto sobre las ventas (IVA), formalidad que deberá exigirse por el contratista para la procedencia de costos y deducciones. Lo anterior también será aplicable cuando un mismo contratista celebre varios contratos que superen la suma de 3.500 UVT. (…)".

6. CONDICIONES PARTICULARES DEL PROYECTO

El proyecto por desarrollar será ejecutado en la localidad de Usme y para las etapas de diagnósticos y de ejecución, se hace necesario cumplir con las siguientes condiciones, entre otras:

6.1. Presentación de informes

En cuanto a la presentación de informes el Contratista debe acatar las siguientes condiciones:

- Que la calidad de la impresión permita una adecuada lectura y muestre la totalidad de la información.
- Que no se presenten enmendaduras, tachones.
- Todos los formatos o documentos deben estar debidamente firmados.
- El informe en su totalidad debe estar foliado, incluyendo anexos.
- La presentación de informes debe realizarse de manera mensual, de acuerdo con los periodos del corte de obra.
- El informe final deberá contener la información consolidada del proyecto.
- Se recomienda presentación en tamaño carta, adecuadamente organizado.
- Los informes deberán ser presentados a la Interventoría para su revisión y aprobación.

6.2. Especificaciones técnicas

El Contratista adelantará las diferentes actividades y acciones necesarias que conlleven al cumplimiento del objeto del presente proceso licitatorio, las cuales deberá desarrollar como parte

"CONTRATAR LA INTERVENCION PARA EL MANTENIMIENTO A PRECIOS FIJOS Y A MONTO AGOTABLE DE LOS EQUIPOS MECÁNICOS, ARQUITECTÓNICOS, ELÉCTRICOS, ELECTRÓNICOS, HIDRÁULICOS, SANITARIOS Y DE LA RED CONTRA INCENDIOS DE LAS INSTALACIONES A CARGO DE LA ALCALDÍA LOCAL Y DE LA RED CONTRA INCENDIOS DE LAS INSTALACIONES A CARGO DE LA ALCALDÍA LOCAL DE USME"

Alcaldía Local de Usme

de las obligaciones descritas en el estudio previo y pliego de condiciones, durante el inicio, la ejecución y liquidación del contrato.

Dentro de las actividades del componente técnico se encuentran, entre otras:

- Entregar a la interventoría, para su aprobación y como requisito para la firma del acta de inicio, las hojas de vida del recurso humano mínimo requerido para la ejecución del proyecto, conforme a los requisitos definido en la sección *8.2. Requisitos de Personal del contratista* del presente documento. Una vez aprobadas, las hojas de vida deben ser radicadas ante el Fondo de Desarrollo Local. En caso de que alguna hoja de vida no sea aprobada por la interventoría, el contratista deberá presentar una nueva hoja de vida dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la notificación de no aceptación.

- Establecer el cronograma general del proyecto, el cual incluirá las actividades a desarrollar, el alcance estimado inicial en donde se evidencien los trámites y tiempos requeridos para el cumplimiento del contrato, de acuerdo con los alcances y plazos contemplados contractualmente, especialmente lo estipulado en el anexo técnico.

- Cumplir con el cronograma de la ejecución de las obras, asegurando el uso adecuado y oportuno de los recursos. En caso de reprogramación en el cronograma, éste se debe entregar para aprobación de la interventoría, adjuntando como anexo la respectiva justificación.

- Participar en las reuniones de seguimiento conjuntamente con la interventoría y sus especialistas proponiendo alternativas, generando soluciones y demás acciones para el buen desarrollo del proyecto.

- Asistir y participar en las mesas de trabajo conjuntas por disciplina entre los especialistas del contratista de obra y la interventoría, para la conciliación, unificación de criterios y acuerdos.

- El contratista debe presentar a la interventoría para su aprobación, el presupuesto (balance financiero) para la ejecución del contrato.

- Elaborar, suscribir y presentar a la interventoría para su aprobación, las actas de recibo parcial de obra, adjuntando la documentación soporte requerida.

- Suscribir junto con la interventoría el acta de terminación de obra. En esta acta se deben relacionar las obras ejecutadas, el estado en el que se encuentran y el cronograma de entrega de los detalles faltantes en el plazo estipulado para el recibo final. El acta debe suscribirse una vez terminado el plazo contractual de ejecución y/o una vez agotados los recursos.

- Suscribir junto con la interventoría, el Acta de Recibo Final de Obra en donde conste el recibo de las obras ejecutadas a satisfacción por parte de la interventoría.

- Suscribir junto con la interventoría y el Fondo, el Acta de Liquidación, con sus respectivos soportes, anexos, paz y salvos, entre otros.

- El Contratista deberá presentar las certificaciones de paz y salvo de todas las empresas de servicios públicos, en caso de ser necesario.

- El Contratista realizará y asistirá a las reuniones de inicio, seguimiento y finalización, que sean necesarias para el debido desarrollo del proyecto, esto en compañía de la Interventoría.

- Asistir a los comités integrales para el seguimiento del desempeño de las actividades de obra, la frecuencia de estos comités será mínimo cada dos semanas. Lo anterior sin perjuicio de realizar comités extraordinarios en caso de ser necesario.

El informe técnico debe contener mínimo la siguiente información, además de la información adicional que pueda solicitar la Interventoría y/o el Fondo de Desarrollo Local en cualquiera de las fases de diagnósticos, ejecución de obra y liquidación:

- Descripción del proyecto.

- Descripción de las actividades técnicas desarrolladas durante en el periodo relacionado.

- Información de los equipos intervenidos en el periodo descrito.

- Información consolidada de los equipos intervenidos.

- Copia de la bitácora durante el periodo relacionado y consolidado.

"CONTRATAR LA INTERVENCION PARA EL MANTENIMIENTO A PRECIOS FIJOS Y A MONTO AGOTABLE DE LOS EQUIPOS MECÁNICOS, ARQUITECTÓNICOS, ELÉCTRICOS, ELECTRÓNICOS, HIDRÁULICOS, SANITARIOS Y DE LA RED CONTRA INCENDIOS DE LAS INSTALACIONES A CARGO DE LA ALCALDÍA LOCAL Y DE LA RED CONTRA INCENDIOS DE LAS INSTALACIONES A CARGO DE LA ALCALDÍA LOCAL DE USME"

Alcaldía Local de Usme

- Actas de corte, con sus respectivos soportes.
- Porcentaje de meta física ejecutado y avance financiero.
- Datos de consulta ante Empresas de Servicios Públicos.
- Datos de consulta de amparos de póliza de estabilidad.
- Cronograma de obra.
- Registros fotográficos.
- Conclusiones y recomendaciones.
- Anexos y los demás ítems que sean solicitados por la Interventoría y/o el Fondo de Desarrollo Local.

Lo anterior, siguiendo las recomendaciones del numeral 6.1 del presente documento.

6.2.1. Especificaciones técnicas de materiales

Los materiales, suministros y demás elementos utilizados en el mantenimiento deberán cumplir con las especificaciones técnicas correspondientes a la actividad a ejecutar. Para los materiales que requieran procesamiento industrial, este deberá realizarse preferiblemente con tecnología limpia. El proponente favorecido con la adjudicación del contrato se obliga a suministrar oportunamente todos los materiales, herramientas y equipos necesarios para la ejecución de las actividades, y a mantener una cantidad suficiente de materiales para no afectar el avance de los trabajos.

6.3. Notas técnicas específicas del proyecto

CONDICIONES TÉCNICAS DEL SERVICIO

El servicio contratado implica realizar todas las acciones preventivas y correctivas destinadas a prevenir el deterioro y fallas en los equipos catalogados como equipos de apoyo a infraestructura física, permitiendo una confiabilidad y disponibilidad operacional de la Sede.

"CONTRATAR LA INTERVENCION PARA EL MANTENIMIENTO A PRECIOS FIJOS Y A MONTO AGOTABLE DE LOS EQUIPOS MECÁNICOS, ARQUITECTÓNICOS, ELÉCTRICOS, ELECTRÓNICOS, HIDRÁULICOS, SANITARIOS Y DE LA RED CONTRA INCENDIOS DE LAS INSTALACIONES A CARGO DE LA ALCALDÍA LOCAL Y DE LA RED CONTRA INCENDIOS DE LAS INSTALACIONES A CARGO DE LA ALCALDÍA LOCAL DE USME"

Alcaldía Local de Usme

Tener disponibilidad 7 x 24 para atención de urgencias con un tiempo de respuesta no mayor a 4 horas (en los casos que sea necesario). Los servicios podrán ser ejecutados en horarios diurnos hábiles (cuando la sede lo permita se podrán hacer en horario laboral, nocturnos y/o fines de semana).

El contratista debe contemplar dentro de sus costos el suministro de personal calificado requerido, garantizar los elementos y herramientas de trabajo, las medidas de protección al personal que realice la actividad de manera que se minimice cualquier riesgo de accidente laboral, usando productos y elementos de limpieza adecuados a este tipo de equipos y actividad que garanticen todos los requerimientos de Seguridad Industrial y Salud Ocupacional Costos de transportes de personal, suministros o de equipos, de recolección y disposición responsable de los residuos peligrosos generados de los servicios.

Para la ejecución de las actividades contempladas en el contrato se deberán tener en cuenta las siguientes fichas de contratación sostenible de la secretaria Distrital de Gobierno:

Ficha No. 4. Mantenimiento de aire acondicionado.

Ficha No. 7. Mantenimiento preventivo y correctivo de equipos de computo y Sistema de alimentación ininterrumpida -UPS-

Ficha No. 12. Diseño, construcción, remodelación, demolición, mantenimiento preventivo, correctivo y de mejoras de las instalaciones de la Secretaría, Alcaldías o proyecto, obra o actividad de las localidades.

Ficha No. 20. Mantenimiento plantas eléctricas.

NOTAS ACLARATORIAS

- Los mantenimientos se ejecutarán de acuerdo con la necesidad, previo requerimiento y autorización de la interventoría del contrato.
- En caso de requerirse mantenimientos de carácter correctivo, el supervisor del contrato solicitará al contratista cotización de los servicios a requerir y verificará en el mercado dicho valor, para luego elevar petición ante el apoyo a la supervisión, a través de un análisis de costos para la autorización de la ejecución de dicho mantenimiento.
- Por cada equipo revisado se diligenciará formato "mantenimiento efectuado a hardware"- ficha, de la agencia logística, y se debe dar descripción de las actividades realizadas por el técnico de mantenimiento, estado y funcionamiento de la máquina (debe estar firmado por el usuario como constancia de recibo a satisfacción, previa prueba realizada al equipo en presencia del usuario).

"CONTRATAR LA INTERVENCION PARA EL MANTENIMIENTO A PRECIOS FIJOS Y A MONTO AGOTABLE DE LOS EQUIPOS MECÁNICOS, ARQUITECTÓNICOS, ELÉCTRICOS, ELECTRÓNICOS, HIDRÁULICOS, SANITARIOS Y DE LA RED CONTRA INCENDIOS DE LAS INSTALACIONES A CARGO DE LA ALCALDÍA LOCAL Y DE LA RED CONTRA INCENDIOS DE LAS INSTALACIONES A CARGO DE LA ALCALDÍA LOCAL DE USME"

Alcaldía Local de Usme

en las observaciones se debe especificar el tipo de falla presentada y los repuestos remplazados, estos formatos se entregarán a la interventoría del contrato.

- En caso de requerir mantenimiento correctivo los repuestos a suministrar deben ser acordes a las necesidades y cumplir a cabalidad con las especificaciones técnicas contempladas por el elemento.
- Si en el mantenimiento preventivo se detectan fallas se deberá informar para la corrección y/o remplazo de las partes defectuosas y solo será posible facturar uno de los dos tipos de mantenimiento (preventivo o correctivo).
- Para los mantenimientos correctivos a la interventoría del contrato solicitará al contratista cotización del servicio a requerir y verificará en el mercado dicho valor, para luego elevar petición ante el ordenador del gasto para autorización de la ejecución del mantenimiento.
- Por cada equipo revisado se diligenciará formato "mantenimiento efectuado a hardware", diseñado por la interventoría, y se debe dar descripción de las actividades realizadas por el técnico de mantenimiento, estado y funcionamiento de la máquina (debe estar firmado por el usuario como constancia de recibo a satisfacción, previa prueba realizada al equipo en presencia del usuario). en las observaciones se debe especificar el tipo de falla presentada y los repuestos reemplazados, estos formatos se entregarán al supervisor del contrato.
- En caso de requerir mantenimiento correctivo los repuestos a suministrar deben ser originales y cumplir a cabalidad con las especificaciones técnicas contempladas.
- Si en el mantenimiento preventivo se detectan fallas se deberá informar para la corrección y/o reemplazo de las partes defectuosas y solo será posible facturar uno de los dos tipos de mantenimiento (preventivo o correctivo).
- A todos los equipos o componentes que se les realice mantenimiento correctivos o preventivos, se deberá instalar un sello de control de mantenimiento- ficha, el cual deberá contener cómo mínimo las siguientes características; Marca del equipo, modelo, serie, fecha de control de mantenimiento, nombre del técnico que lo realiza, fecha del próximo mantenimiento, nombre y número de contacto de la empresa que lo realiza.
- En caso de presentarse una emergencia en cualquiera de las sedes, el contratista estará obligado a tener disposición de personal de forma inmediata y con disponibilidad.

6.4. Metodología

La metodología 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

El mantenimiento de la infraestructura de los inmuebles a cargo de la alcaldía local de Usme bajo una perspectiva de sostenibilidad técnico-ambiental busca garantizar que las operaciones y el uso de estos espacios sean sostenibles a largo plazo, minimizando los impactos negativos en el medio ambiente y optimizando el uso de recursos. A continuación, se describen los principales aspectos a considerar:

A. Agua

- Se debe garantizar la instalación de elementos y sistemas de bajo consumo de agua.
- Uso de baldosas en cerámica.

B. Energía

- Garantizar que las bombillas que se cambien sean de la más alta eficacia como T5 o tecnología LED. (No se utilizan en la actualidad bombillas T12).

- Las bombillas a adquirir deben cumplir con la normatividad RETILAP, cumpliendo con los requisitos técnicos para calidad del ambiente interno y la seguridad y salud ocupacional.

C. Materiales:

- Usar materiales reciclables como acero, aluminio, cobre, concretos y ladrillos de demolición, vidrio, plásticos, o cartón, separados por categorías para su recolección.

- Recuperar elementos como ventanas, puertas, cerraduras, divisiones, cubiertas y vigas de madera para reutilización o reciclaje.
- Usar plásticos, madera y cartón reciclables para su recolección.

- Usar suelo procedente de excavación como material de base en restitución de suelos exteriores, jarillones y jardineras.

- Ladrillos procedentes de industrias con procesos tecnificados y buen manejo ambiental.

- Aluminios con certificados de producción y garantía de calidad.

- Pinturas sin contenido de plomo.

- Sustituir el uso de ácidos y detergentes en labores de limpieza por jabones y productos biodegradables.

- Sustituir tuberías de PVC, que presenta volátiles finos, por tuberías de polietileno más inertes.

- Pintar o utilizar materiales de colores claros en muros y cubiertas para reflejar el calor o de colores obscuros para absorberlo y acumularlo.

- Implementar el uso de cerramientos provisionales de obra, desmontables y reutilizables.

- Disponer de los sobrantes de corte para reutilización o reciclaje y eliminar la generación de segmentos cuya dimensión no sea aprovechable.

- Implementar el uso de cerramientos provisionales de obra, desmontables y reutilizables.

- Restringir el uso de materiales que requieran pulimento en obra y emitan residuos volátiles o nocivos o utilizar equipos que capturen las emisiones.

- Uso de mallas protectoras en el contorno de la edificación para eliminar emisión de polvo a la atmósfera.

- Uso de cajas desarenadoras y filtros para capturar y retirar sólidos de las aguas residuales, antes de su vertimiento

F. Uso racional del papel

- Papel reciclado o de origen vegetal.

- Comunicaciones a través de medios digitales que disminuyan en mayor medida los entregables en físico.

- La única copia física exigible dentro de los documentos que se generen en el transcurso del contrato son hacia la Alcaldía local de Usme, con el fin de preservar el expediente en el archivo de la entidad.

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.
- No se puede aplicar equivalencia de experiencia general o específica por título de posgrado

El personal relacionado será contratado por el Contratista y su costo debe incluirse dentro de los gastos administrativos generales del Contrato. Se aclara que los perfiles que hacen parte del personal clave deben cubrir todo el plazo de ejecución del proyecto indistintamente de su porcentaje de dedicación. Para los demás perfiles profesionales, en caso de que la Entidad los requiera deberán estar disponibles, según su porcentaje de dedicación, con el fin de lograr el cumplimiento del objeto contractual y las obligaciones derivadas del Contratista, para lo cual se podrá hacer uso de medios virtuales.

8.1. Personal Clave

El Proponente con la presentación de su propuesta manifiesta que conoce y cuenta con los requisitos mínimos que deben cumplirse para el personal clave para cada cargo, los cuales se destallan en esta sección.

El personal relacionado corresponde al siguiente

- Un (1) Director de obra
- Un (1) Residente de obra
- Un (1) Ingeniero eléctrico
- Un (1) Ingeniero hidráulico

“CONTRATAR LA INTERVENCION PARA EL MANTENIMIENTO A PRECIOS FIJOS Y A MONTO AGOTABLE DE LOS EQUIPOS MECÁNICOS, ARQUITECTÓNICOS, ELÉCTRICOS, ELECTRÓNICOS, HIDRÁULICOS, SANITARIOS Y DE LA RED CONTRA INCENDIOS DE LAS INSTALACIONES A CARGO DE LA ALCALDÍA LOCAL Y DE LA RED CONTRA INCENDIOS DE LAS INSTALACIONES A CARGO DE LA ALCALDÍA LOCAL DE USME”

Alcaldía Local de Usme

- Un (1) Residente ambiental y SST

8.2. Requisitos del personal del Contratista

El personal clave debe cumplir y acreditar, como mínimo, los siguientes requisitos de formación y experiencia.

Tabla 1 – Requisitos del personal del contratista

Perfil No.	Cargo	Título profesional	Título de posgrado	Experiencia general (años mínimos)	Experiencia específica (años mínimos)
1	**DIRECTOR DE OBRA** Cantidad: Uno (1) Dedicación: 17%	Ingeniero(a) Civil y/o Arquitecto(a)	Título de posgrado en Gerencia de Proyectos y/o Gerencia de Construcciones y/o Gerencia de Proyectos de Construcción e Infraestructura	Experiencia general mínima de ocho (8) años contada a partir de la fecha de expedición de la tarjeta profesional.	Experiencia especifica de tres (3) proyectos como director o coordinador de obra en proyectos de obra civil.
2	**RESIDENTE DE OBRA** Cantidad: Uno (1) Dedicación: 100%	Ingeniero(a) Civil y/o Arquitecto(a)	N.A.	Experiencia general mínima de cinco (5) años contada a partir de la fecha de expedición de la tarjeta profesional.	Experiencia especifica de dos (2) proyectos como director o coordinador o residente de obra en proyectos de obra civil.
3	**INGENIERO ELÉCTRICO** Cantidad: Uno (1) Dedicación: 25%	Ingeniero(a) Electricista y/o Ingeniero(a) Electromecánico(a) y/o profesional con posgrado en Ingeniería Eléctrica	N.A.	Experiencia general mínima de tres (3) años de experiencia profesional contada a partir de la fecha de expedición de la tarjeta profesional.	Experiencia específica de dos (2) proyectos con funciones de Diseño y/o Mantenimiento y/o Adecuación /o Mejoramiento y/o Remodelación de redes eléctricas institucionales.
4	**INGENIERO HIDRÁULICO** Cantidad: Uno (1) Dedicación: 25%	Ingeniero(a) Electricista y/o Ingeniero(a) Electromecánico(a) y/o profesional con posgrado en Ingeniería Eléctrica	Título de posgrado Especialización en Ingeniería Hidráulica	Experiencia general mínima de tres (3) años de experiencia profesional contada a partir de la fecha de expedición de la tarjeta profesional.	Experiencia específica de dos (2) proyectos con funciones de Diseño y/o Mantenimiento y/o Adecuación y/o Mejoramiento y/o Remodelación de redes hidráulicas institucionales.

Perfil No.	Cargo	Título profesional	Título de posgrado	Experiencia general (años mínimos)	Experiencia específica (años mínimos)
5	**RESIDENTE AMBIENTAL - SST** Cantidad: Uno (1) Dedicación: 50%	Ingeniero(a) Ambiental y/o Ingeniero(a) Sanitaria y/o profesional con posgrado en Gestión Ambiental	Título de posgrado en Seguridad y Salud en el Trabajo	Experiencia general mínima de tres (3) años de experiencia profesional contada a partir de la fecha de expedición de la tarjeta profesional.	Experiencia específica de un (1) año como Residente o Inspector SST en proyectos de obra civil.

El personal relacionado anteriormente es el personal operacional y profesional mínimo necesario para la ejecución del proyecto. Si el Contratista contrata persona adicional, este correrá por su cuenta, por lo que no habrá lugar a pago alguno por parte de la Entidad frente al personal extra que el Contratista utilice en la ejecución del Contrato, ya que la Entidad en la etapa de planeación estableció el personal profesional y operacional mínimo requerido para el cumplimiento del Contrato.

Para cada uno de los profesionales mencionados se deberá anexar fotocopia de la tarjeta profesional y certificado de vigencia y antecedentes expedido por el consejo profesional competente. El requisito de la tarjeta profesional se puede suplir con el requisito de que trata el artículo 18 del Decreto – Ley 2106 de 2019. Los estudios de posgrado que se exijan como requisito mínimo se acreditarán mediante copia de los diplomas respectivos o certificado de obtención del título correspondiente. Además, la Entidad podrá solicitar las certificaciones laborales que permitan verificar la información relacionada en los Anexos. Para cada uno de los profesionales se debe aportar la información solicitada.

Así mismo y en virtud de lo anterior, entendiendo la alta vulnerabilidad de las mujeres en la localidad de Usme frente a la violencia de género tanto en entornos privados como públicos, así como la baja participación en espacios de representación e incidencia social, organizativa y política, la Administración Local de Usme en cumplimiento de la Circular No. 0013 de 2021, emitida por la Secretaría Distrital de la Mujer, la cual establece los lineamientos para implementar lo consagrado en el Decreto Distrital No. 332 de 2020, "*Por medio del cual se establecen medidas afirmativas para promover la participación de las mujeres en la contratación del Distrito Capital*", es por tanto que el proponente y futuro contratista resultante ganador del proceso que adelanta el fondo deberá "*Vincular y mantener mínimo el 13,8 % de mujeres para la ejecución del contrato o convenio, garantizando que la vinculación se realice con plena observancia de las normas laborales o contractuales aplicables, dando prioridad a mujeres víctimas del conflicto armado, con alguna discapacidad, jefa de hogar u otra condición especial.*", dando prioridad a mujeres víctimas del conflicto armado, con alguna discapacidad, jefa de hogar, de poblaciones étnicas, y de los sectores LBT u otra condición especial. Es importante citar que se respetará en todo momento la autodeterminación y el auto reconocimiento de género de las personas, sin poner en tela de juicio su personalísimo criterio de identidad. El documento de identidad ciudadana no será exigido como elemento para comprobar la identidad de género de las personas, ya que la

manifestación de género no necesariamente debe corresponder con el nombre o sexo que aparece en el documento.

El listado presentado deberá discriminar que mujeres de las vinculadas son víctimas del conflicto armado, con alguna discapacidad, jefa de hogar, de poblaciones étnicas, y de los sectores LGBTQ+ u otra condición especial. El incumplimiento por parte del Contratista dará lugar a la imposición de multas y sanciones.

Ramas de actividad económica	Porcentaje mínimo de mujeres que deben estar vinculadas a la ejecución de los contratos		
	A partir del 1 ^{0} de junio de 2021	A partir del 1^{0} de junio de 2022	A partir del 1 ^{0} de junio de 2023 en adelante
Construcción	6,8%	9,3%	13,8%
Transporte y almacenamiento	9,6%	12,1%	16,6%
Suministro de electricidad, gas y agua	22,2%	24,2%	28,2%
Actividades inmobiliarias	31,2%	33,2%	37,2%
Información telecomunicaciones	43,5%	45,5%	49,5%
Industria manufacturera	43,9%	45,9%	49,9%
Comercio y reparación de vehículos	47,4%	45,4%	50%
Otras ramas	50%	50%	50%

9. EXAMEN DEL SITIO DE LA OBRA

Es responsabilidad del Proponente conocer la ubicación y situaciones particulares donde será adelantada la obra y mantenimientos e informarse sobre la forma y características del sitio, localización y naturaleza de la obra, vías de acceso, las condiciones ambientales y sociales del área de influencia, las cuales debe considerar para el desarrollo y manejo ambiental del proyecto, así como los sitios autorizados para hacer la disposición de los residuos de construcción y demolición (RCD) y, en general, sobre todas las circunstancias que puedan afectar o influir en el cálculo del valor de su propuesta y las condiciones particulares del proyecto de obra pública.

"CONTRATAR LA INTERVENCION PARA EL MANTENIMIENTO A PRECIOS FIJOS Y A MONTO AGOTABLE DE LOS EQUIPOS MECÁNICOS, ARQUITECTÓNICOS, ELÉCTRICOS, ELECTRÓNICOS, HIDRÁULICOS, SANITARIOS Y DE LA RED CONTRA INCENDIOS DE LAS INSTALACIONES A CARGO DE LA ALCALDÍA LOCAL Y DE LA RED CONTRA INCENDIOS DE LAS INSTALACIONES A CARGO DE LA ALCALDÍA LOCAL DE USME"

Alcaldía Local de Usme

10. 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.

Sin perjuicio de lo anterior, la Entidad debe definir puntualmente cuáles son los costos directos e indirectos incluidos dentro del Presupuesto Oficial dependiendo del proyecto a ejecutar.

11. PERMISOS, LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

El contratista deberá prestar el acompañamiento y diligenciamiento de los permisos a que den lugar las intervenciones en la Entidad, licencias y autorizaciones necesarios para la ejecución del Contrato, así como los aspectos relativos con la Licencia de Construcción, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015 y demás que la modifiquen, actualicen o deroguen.

De igual forma, se resalta que de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto 1077 de 2015, para los proyectos de reparaciones o mejoras locativas no requerirán Licencia de Construcción que hacen referencia el artículo 81 de la Ley 810 de 2003.]

Es fundamental distinguir entre la licencia de construcción (trámite urbanístico) y la autorización de intervención patrimonial (trámite cultural), la cual es obligatoria para estos inmuebles.

Aunque el artículo 8 de la Ley 810 de 2003 y el Decreto 1077 de 2015 eximen a las "reparaciones locativas" de una Licencia de Construcción (gestionada ante Curaduría Urbana), esta exención no aplica para los permisos de patrimonio.

La normativa vigente en Bogotá D.C. (Decreto 555 de 2021 - POT) y la Ley General de Cultura (Ley 397 de 1997), establecen que estos inmuebles, al ser Bienes de Interés Cultural (BIC), están bajo un Régimen Especial de Protección.

- Norma Prevalente: La Ley 397 de 1997 (Art. 11) es una norma especial que prevalece sobre la norma urbanística. Obliga a que cualquier intervención en un BIC, incluidas las reparaciones locativas, deba ser autorizada por la autoridad competente para asegurar que no se destruye, altera o remueve su valor patrimonial.

[1] *"**ARTÍCULO 8o. LICENCIAS PARA CERRAMIENTOS DE OBRA Y REPARACIONES LOCATIVAS.** Las reparaciones o mejoras locativas, consideradas como aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales y formales, y/o volumetría no requieren licencia de construcción."*

- Autoridad Competente: En el Distrito Capital, el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC) es la entidad técnica que emite dichas autorizaciones, tal como se evidencia en los permisos obtenidos.
- Finalidad del Permiso: El permiso del IDPC no evalúa la norma urbanística (usos, alturas), sino que salvaguarda los valores históricos, arquitectónicos y simbólicos del inmueble. Su fin es garantizar que la intervención sea técnicamente rigurosa (compatible, reversible) y no cause un daño irreversible al patrimonio.

Actualmente desde la Alcaldía Local de Usme se tramito la obtención del permiso de **Solicitud de autorización de reparaciones locativas y primeros auxilios en bienes de interés cultural del Distrito Capital** para los siguientes inmuebles contenidos en el presente proceso**:**

se cuenta los permisos Autorización ante el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural

Radicado IDPC	Concepto	Sede / Dirección	CHIP
20255510166922	Autorización Parcial (Reparaciones Locativas)	Casa de la Cultura (Carrera 14 No. 136A-13 Sur)	AAA0228ETKC
20255510166912	Autorización (Reparaciones Locativas)	Alcaldía Local de Usme (Calle 137B Sur No. 14-24)	AAA0020OSRU

Por otra parte, hay que tener en cuenta lo manifestado por IDPC:

“La presente autorización tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses contados a partir del 27 de octubre del 2025, de acuerdo con lo establecido en el artículo 19 del Decreto 2358 de 2019 del Ministerio de Cultura. Podrá ser prorrogada por una sola vez y por un plazo adicional de doce (12) meses, mediante solicitud presentada hasta treinta (30) días calendario antes de su vencimiento.

Este concepto no autoriza ni legaliza intervenciones en la modalidad de ampliación, modificación, reforzamiento, demolición parcial u otras que requieran licencia de construcción. En consecuencia, no exime la obligación de presentar solicitud de autorización de anteproyecto en caso de ser necesaria; tampoco autoriza ningún uso específico del inmueble, ni reconoce derechos de propiedad o posesión, y no constituye prueba de mejor derecho. Asimismo, este documento no reemplaza los permisos o autorizaciones contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar.”

Por lo tanto, el contratista asumirá la responsabilidad de realizar el seguimiento, complementar la documentación técnica (planos, memorias, etc.) de ser requerida por el IDPC durante la etapa de ejecución y obtener el Concepto Favorable Final que permita la intervención legal en estas estructuras, garantizando el cumplimiento de la normativa de patrimonio cultural

DOCUMENTOS TÉCNICOS ADICIONALES

- Manual de Control y Seguimiento Ambiental y de Seguridad y Salud en el Trabajo -SST, documento MGAC02. Instituto de Desarrollo Urbano (IDU).

- Guía de contratación sostenible, documento GCO-GCI-IN001. Secretaría Distrital de Gobierno (SDG).

- Ficha de contratación sostenible: Diseño, construcción, remodelación, demolición, mantenimiento preventivo, correctivo y de mejoras de las instalaciones de la Secretaría, Alcaldías o proyecto, obra o actividad de las localidades, Anexo Ficha - 12. Secretaría Distrital de Gobierno (SDG).

- Manual de supervisión e interventoría, documento GCO-GCI-M004. Secretaría Distrital de Gobierno (SDG).

- Guía para la elaboración del Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición – RCD en obra, Gestión integral de RCD. Secretaría Distrital de Ambiente (SDA).
- Guía de buenas prácticas para el manejo y prevención de riesgos asociados a la exposición de los materiales y residuos con contenido de asbesto, residuos de asbesto. Secretaría Distrital de Ambiente (SDA).
- Permisos IDPC

En constancia, se firma en _____, a los ____ días del mes de _____ 2025.



LUIS GONZALO HERNANDEZ VELANDIA
Profesional Infraestructura

“CONTRATAR LA INTERVENCION PARA EL MANTENIMIENTO A PRECIOS FIJOS Y A MONTO AGOTABLE DE LOS EQUIPOS MECÁNICOS, ARQUITECTÓNICOS, ELÉCTRICOS, ELECTRÓNICOS, HIDRÁULICOS, SANITARIOS Y DE LA RED CONTRA INCENDIOS DE LAS INSTALACIONES A CARGO DE LA ALCALDÍA LOCAL Y DE LA RED CONTRA INCENDIOS DE LAS INSTALACIONES A CARGO DE LA ALCALDÍA LOCAL DE USME”

Alcaldía Local de Usme



_____

JHON GENER SANTOFIMIO

Profesional Especializado Infraestructura

"CONTRATAR LA INTERVENCION PARA EL MANTENIMIENTO A PRECIOS FIJOS Y A MONTO AGOTABLE DE LOS EQUIPOS MECÁNICOS, ARQUITECTÓNICOS, ELÉCTRICOS, ELECTRÓNICOS, HIDRÁULICOS, SANITARIOS Y DE LA RED CONTRA INCENDIOS DE LAS INSTALACIONES A CARGO DE LA ALCALDÍA LOCAL Y DE LA RED CONTRA INCENDIOS DE LAS INSTALACIONES A CARGO DE LA ALCALDÍA LOCAL DE USME"

Alcaldía Local de Usme