ALCALDIA LOCAL DE RAFAEL URIBE URIBE

“PRESTAR EL SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO CON BOLSA DE REPUESTOS DEL ASCENSOR SCHINDLER DE PROPIEDAD DE LA ALCALDIA LOCAL DE RAFAEL URIBE URIBE”.

ANEXO - ESPECIFICACIONES TECNICAS

ENERO 2026

1. Población objetivo

El objetivo fundamental del sistema de transporte vertical en la Alcaldía Local de Rafael Uribe Uribe es garantizar la accesibilidad universal y la eliminación de barreras arquitectónicas para el acceso a la oferta institucional. La población beneficiaria abarca no solo a la ciudadanía en general y a los servidores públicos que requieren un tránsito eficiente entre dependencias, sino que prioriza a los grupos poblacionales de especial protección constitucional. Esto incluye a personas con discapacidad física, sensorial o cognitiva, adultos mayores, mujeres gestantes y ciudadanos con condiciones de salud temporales o permanentes que les impiden el uso seguro de escaleras. De esta manera, el ascensor asegura que cualquier usuario pueda acceder a los servicios de la entidad en condiciones de autonomía, seguridad y dignidad.

2. Especificaciones técnicas del ascensor

El ascensor instalado en la Alcaldía Local de Rafael Uribe Uribe es marca SCHINDLER, eléctrico, modelo TL6VF – 2 PARADAS con una capacidad para 6 personas y un peso máximo de 450 kilogramos. La cabina internamente tiene un área aproximada de 1,4m2 y una altura de 2,40mts

3. Alcance del servicio

El servicio a contratar comprende las siguientes actividades:
1. Mantenimiento integral del ascensor
A. Mantenimientos preventivos mensuales: Este servicio busca garantizar el óptimo estado y funcionamiento del ascensor, a través de la realización de revisiones mensuales y la ejecución de las actividades específicas descritas en el presente anexo.
B. Mantenimientos correctivos: Este servicio está destinado a corregir las fallas que afecten el funcionamiento del ascensor, así como la atención de llamadas de emergencia, para atender los incidentes que se presenten con el ascensor, las 24 horas del día, incluidos los días feriados. Este servicio no tiene costo adicional.

2. Bolsa de repuestos: El contrato contempla una bolsa de repuestos nuevos que serán suministrados e instalados según sea necesario, conforme a los valores ofertados para cada uno de los elementos. Este suministro e instalación se llevará a cabo exclusivamente cuando se requiera la reposición de piezas, siguiendo las especificaciones y los costos definidos en el contrato.

3. **Asesoría y acompañamiento al proceso de certificación del equipo**: El contratista será responsable de asesorar y acompañar todo el proceso de inspección y certificación anual del equipo. Así mismo, deberá adelantar las actividades necesarias para acondicionar y preparar el ascensor para la visita de la empresa certificadora, utilizando los servicios de mantenimiento preventivo y correctivo definidos en el presente anexo.

Para la prestación de los servicios antes descritos, el contratista deberá tener en cuenta las siguientes condiciones:

Contar con personal técnico idóneo y certificado para la ejecución de labores de mantenimiento preventivo y correctivo, con experiencia comprobada en equipos de la marca Schindler.

Utilizar herramientas y equipos tecnológicos de avanzada, necesarias para el diagnóstico, ajuste, reparación y calibración del ascensor.

Realizar la revisión detallada del equipo en cada visita, entregando un informe técnico de hallazgos, actividades realizadas y recomendaciones.

Prestar una atención personalizada a los requerimientos operativos y técnicos que formule la Alcaldía Local.

Suministrar e instalar repuestos originales de fábrica, garantizando la compatibilidad con el equipo instalado en la entidad.

Tener disponibilidad de inventarios mínimos que aseguren la entrega oportuna de repuestos y reduzcan al máximo los tiempos de indisponibilidad del equipo.

Contar con una línea directa de atención al cliente para la recepción y seguimiento de solicitudes o reportes de fallas que realice la Alcaldía Local

Ejecutar todas las actividades bajo estrictas condiciones de seguridad industrial y salud en el trabajo, cumpliendo con la normativa vigente y los protocolos establecidos por la Alcaldía Local.

Contar con un cronograma de ejecución en el que se detallen las fechas de ejecución los servicios contratados, a fin de garantizar la trazabilidad y control de las intervenciones realizadas.

Gestionar a través de una empresa que cuente con acreditación vigente del ONAC, la revisión general y certificación anual del ascensor.

MANTENIMIENTO INTEGRAL

Mantenimiento preventivo: El servicio de mantenimiento preventivo incluirá todas las acciones necesarias para mantener en buen estado del ascensor y cada uno de sus componentes mecánicos, eléctricos, electrónicos, hidráulicos y estructurales.

Esta revisión deberá ser acorde a las especificaciones técnicas del equipo y estará orientada a:

- Verificar las condiciones de funcionamiento del equipo en todos sus componentes
- Realizar actividades de ajuste y/o limpieza sobre los componentes que así lo requieran.
- Determinar la necesidad de adelantar mantenimientos correctivos, o el reemplazo de repuestos, piezas y accesorios.
- Alistar el ascensor con el fin de obtener la certificación anual, de acuerdo con los criterios contenidos en la norma NTC 5926-1

Periodicidad y detalle de actividades
Se efectuarán **mantenimientos preventivos mensuales**, durante el plazo que se defina en el contrato. Una vez finalizada la rutina de mantenimiento, el técnico registrará las actividades adelantadas en el formato ya definido por Schindler y entregará copia de este reporte al supervisor designado de la Alcaldía Local.

En estos mantenimientos se adelantarán las actividades descritas en la propuesta de servicio entregada por Schindler y las todas aquellas requeridas para asegurar el correcto funcionamiento del equipo, a saber:

1. Aseo general de componentes y mecanismos.
2. Lubricación de partes móviles según especificaciones técnicas.
3. Ajuste y calibración de puertas.
4. Verificación y corrección de nivelación.
5. Revisión de sistemas de seguridad y reguladores de velocidad.
6. Ajuste de conexiones mecánicas y eléctricas.
7. Verificación de funcionamiento de los controles y dispositivos de mando.

A continuación, se relaciona el pantallazo de las actividades incluidas en la propuesta entregada por Schindler

Puntos de control generales en zona de tracción y control

1. Comprobamos el funcionamiento del interruptor diferencial.
2. El motor es revisado, así como la ventilación forzada y los frenos con sus contactos.
3. El reductor se inspecciona revisando también el nivel del aceite y controlando el juego de corona sinfín y acoplamiento.
4. Se verifican el estado de los canales, la adherencia de los cables en la polea de tracción y el indicador de nivel de piso.
5. Se limpian y lubrican las poleas de desvío.
6. El limitador de velocidad se inspecciona, engrasa y limpia controlando sus contactos de seguridad.
7. Se controla el funcionamiento y estado de la maniobra.
8. Los fusibles, contactores y relés son chequeados, así como los terminales y bornes de conexión.
9. Se limpian y verifican el estado de la cabeza del pistón.
10. Se revisa la central hidráulica verificando los niveles de aceite, tuberías, mangueras y uniones.
11. Comprobar fugas de aceite.
12. Verificación de válvulas de seguridad de sobrepresión, de rotura, de emergencia antideriva, bomba manual y mangueras/tuberías.
13. Protecciones eléctricas, sondas térmicas y termostatos.

Sobre la cabina y el hueco

1. Comprobamos la iluminación del hueco.
2. Verificamos el estado de los cables de suspensión, sus terminales y tensión, y limitador de velocidad.
3. Se comprueba el funcionamiento de la botonera de revisión.
4. Se controlan y prueban los contactos de seguridad tales como los de los cables de suspensión, de paracaídas y finales de carreras.
5. La polea diferencial se lubrica.
6. Las zapatas de la cabina se controlan y ajustan.
7. El nivel de aceite de los engrasadores automáticos de guías de cabina y contrapeso son inspeccionados y rellenados.
8. Se engrasa la polea tensora del cable limitador de velocidad.
9. El operador de puertas automáticas se comprueba, y se revisa el estado y tensión de correas y bandas de freno limpiándolas y lubricando ejes.
10. Se inspecciona el funcionamiento del paracaídas ajustándolo si es necesario.
11. Verificamos la distancia entre el contrapeso y el amortiguador.
12. Verificamos los amortiguadores y sus seguridades.
13. Se comprueba el estado y desarrollo de los órganos de compensación.
14. Se verifica el contacto del acceso inferior al foso.
15. Se limpia el foso y comprueban dispositivos de seguridad.
16. Revisamos anclajes y fijaciones.
17. Revisión contrapeso y armaduras (cabina/ contrapeso).
18. Revisión del cableado eléctrico.

Puerta de pisos

1. Ajustamos los enclavamientos, contactos, poleas y zapatas.
2. Se lubrican los rodillos y limpian las correderas.
3. En las cerraduras, inspeccionamos el funcionamiento eléctrico y mecánico, el estado de conexiones y contactos eléctricos, así como del pestillo, accesorios y juegos. Además, se limpian, lubrican y ajustan.
4. Se verifican el enclavamiento, amortiguador, tirador, marco, cristal y la sensibilidad en semiautomáticas.
5. Comprobamos el funcionamiento y ajuste de apertura, cierre y estado de las guías.

Cabina

1. Verificamos alumbrado de emergencia.
2. Verificamos el estado y fijación del alumbrado y los accesorios internos.
3. Comprobamos el funcionamiento de la botonera, alarma y comunicación bidireccional.
4. Se controla la puerta, cierres, contactos, fotocélula o cortinas ópticas de la puerta de cabina.
5. Se verifica la nivelación.
6. Limpiamos el techo de la cabina y comprobamos los dispositivos de seguridad.
7. Verificación del sistema de sobrecarga.
8. Comprobamos la comunicación con el cuarto de máquinas.

Pisos

1. Se controla el estado y funcionamiento de las botoneras.
2. En la señalización de plantas se comprueba su estado e iluminación.
3. Se comprueba que todos los componentes estén limpios y se mantengan libres de polvo y corrosión.
4. Se verifican los indicadores luminosos y acústicos y sus fijaciones.

Mantenimiento correctivo: Este servicio está orientado a la atención oportuna de incidencias que afecten el funcionamiento seguro y eficiente del equipo las cuales se reportarán a través del servicio de atención de emergencias que disponga Shindler. Este servicio deberá operar las 24 horas del día, los 7 días de la semana, incluidos domingos y festivos, sin que ello represente un costo adicional para la entidad.

Ante la notificación formal de una situación de emergencia por parte del supervisor del contrato o su delegado, el contratista deberá iniciar la atención técnica en un tiempo máximo de ocho (8) horas.

Para los casos que impliquen riesgo para la integridad de los usuarios, tales como personas atrapadas en el ascensor, se establecerá un tiempo de respuesta prioritario no mayor a una (1) hora desde la recepción del llamado. Se entregará constancia de la asistencia prestada, en un reporte firmado por el técnico y el supervisor.

La coordinación y validación de todas las asistencias de emergencia deberá efectuarse en conjunto con el supervisor de la Alcaldía y las actividades se consideran parte integral del alcance contractual, por lo que no podrán ser facturadas como servicios adicionales. En caso que el incidente o emergencia amerite el cambio de un repuesto, se tendrán en cuenta las consideraciones descritas para la bolsa de repuestos.

BOLSA DE REPUESTOS

El contratista deberá garantizar el suministro e instalación de repuestos originales de fábrica que sean requeridos para asegurar el correcto y seguro funcionamiento del equipo.

Se reconocerá al contratista únicamente el costo de los repuestos efectivamente suministrados e instalados, previa autorización por parte de la supervisión y teniendo en cuenta los valores unitarios ofertados por ASCENSORES SCHINDLER DE COLOMBIA S.A.S en su propuesta económica:

ELEMENTO	DESCRIPCION DEL ELEMENTO	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO ANTES DE IVA	VALOR TOTAL IVA INCLUIDO	CANTIDAD REQUERIDA	VALOR POR CANTIDAD
MANTENIMIENTO CORRECTIVO-SUMINISTRO E INSTALACION-REPUESTO	ZAPATA PUERTA DE CABINA	UN	115.500	137.445	1	137.445
MANTENIMIENTO CORRECTIVO-SUMINISTRO E INSTALACION-REPUESTO	ZAPATA PUERTA DE PISO	UN	115.000	136.850	1	136.850
MANTENIMIENTO CORRECTIVO-SUMINISTRO E INSTALACION-REPUESTO	CABLE ARRASTRE PUERTA CABINA		350.000	416.500	1	416.500
MANTENIMIENTO CORRECTIVO-SUMINISTRO E INSTALACION-REPUESTO	CABLE ARRASTRE PUERTA DE PISO	UN	350.000	416.500	1	416.500

MANTENIMIENTO CORRECTIVO-SUMINISTRO E INSTALACION-REPUESTO	CABLE RESORTE AUTOCIERRE PUERTA PISO		300.000	357.000	1	357.000
MANTENIMIENTO CORRECTIVO-SUMINISTRO E INSTALACION-REPUESTO	RUEDA RIEL SUPERIOR	UN	210.000	249.900	1	249.900
MANTENIMIENTO CORRECTIVO-SUMINISTRO E INSTALACION-REPUESTO	RUEDA RIEL INFERIOR	UN	210.000	249.900	1	249.900
MANTENIMIENTO CORRECTIVO-SUMINISTRO E INSTALACION-REPUESTO	POLEA CABLE ARRASTRE	UN	290.000	345.100	1	345.100
MANTENIMIENTO CORRECTIVO-SUMINISTRO E INSTALACION-REPUESTO	MICRO MACHO PUERTAS EXTERIORES	UN	240.000	285.600	1	285.600
MANTENIMIENTO CORRECTIVO-SUMINISTRO E INSTALACION-REPUESTO	MICRO SEGURIDADES PUERTAS CABINA	UN	250.000	297.500	1	297.500
MANTENIMIENTO CORRECTIVO-SUMINISTRO E INSTALACION-REPUESTO	RESORTE AUTOCIERRE	UN	350.000	416.500	1	416.500
MANTENIMIENTO CORRECTIVO-SUMINISTRO E INSTALACION-REPUESTO	ZAPATA DE CABINA	UN	590.000	702.100	1	702.100
MANTENIMIENTO CORRECTIVO-SUMINISTRO E INSTALACION-REPUESTO	LUBRICADORA DE CABINA	UN	210.000	249.900	1	249.900
MANTENIMIENTO CORRECTIVO-SUMINISTRO E INSTALACION-REPUESTO	ZAPATA DE CONTRAPESO	UN	590.000	702.100	1	702.100
MANTENIMIENTO CORRECTIVO-SUMINISTRO E INSTALACION-REPUESTO	LUBRICADORA DE CONTRAPESO	UN	210.000	249.900	1	249.900

MANTENIMIENTO CORRECTIVO-SUMINISTRO E INSTALACION-REPUESTO	PULSADOR CABINA	UN	190.000	226.100	1	226.100
MANTENIMIENTO CORRECTIVO-SUMINISTRO E INSTALACION-REPUESTO	PULSADOR DE PISO	UN	210.000	249.900	1	249.900
MANTENIMIENTO CORRECTIVO-SUMINISTRO E INSTALACION-REPUESTO	BOTONERA DE PISO COMPLETA	UN	1.600.000	1.904.000	1	1.904.000
MANTENIMIENTO CORRECTIVO-SUMINISTRO E INSTALACION-REPUESTO	FUENTE DE CONTROL	UN	1.200.000	1.428.000	1	1.428.000
MANTENIMIENTO CORRECTIVO-SUMINISTRO E INSTALACION-REPUESTO	BATERIA DE EMERGENCIA	UN	900.000	1.071.000	1	1.071.000
MANTENIMIENTO CORRECTIVO-SUMINISTRO E INSTALACION-REPUESTO	TARJETA SEM	UN	5.040.000	5.997.600	1	5.997.600

NOTA 1: En el momento en que se determine que es necesario el reemplazo de una pieza que no esté incluida dentro del anexo técnico, se deberá informar al supervisor del contrato, mediante informe detallado y las respectivas cotizaciones. La entidad realizará el estudio respectivo para verificar que corresponde a precios de mercado y solicitará las aclaraciones o ajustes al precio cotizado en caso de ser necesario.

El precio por pagar para estos elementos será el pactado y aprobado por la supervisión de FDLRUU, mediante comunicación formal. En todo caso, la entidad no pagará más del 10% del valor del estudio del sector realizado por el área para cada pieza.

La utilización de esta bolsa estará sujeta a las siguientes condiciones:

Compatibilidad y originalidad: Todos los repuestos deberán ser originales de fábrica y cumplir con las especificaciones técnicas del fabricante.

Autorización previa: El contratista informará cual es el repuesto requerido, su costo y la justificación técnica de la sustitución y la supervisión autorizará formalmente su reemplazo.

Inventarios mínimos: El contratista deberá asegurar la entrega oportuna de los repuestos, especialmente cuando éstos supongan la indisponibilidad del equipo. En ese sentido el contratista procurará reestablecer el servicio antes de veinticuatro (24) horas contadas a partir del hecho fortuito y coordinará las actividades requeridas con la supervisión de la Alcaldía

Registro y trazabilidad: El contratista deberá llevar un inventario actualizado del consumo de la bolsa. Así mismo deberá entregar un reporte del repuesto instalado detallando fecha de instalación, descripción del repuesto, valor y soporte fotográfico o documental de la intervención.

Límite presupuestal: La ejecución de la bolsa de repuestos se realizará hasta agotar el monto disponible y exclusivamente durante el plazo de vigencia del contrato.

ASESORÍA Y COMPAÑAMIENTO AL PROCESO DE CERTIFICACIÓN DEL EQUIPO

El contratista adelantará las actividades tendientes a acondicionar y preparar el ascensor para el proceso de certificación, a través de los servicios de mantenimiento preventivo y correctivo descritos anteriormente. En ese sentido, deberá informar por escrito a la supervisión, sobre situaciones que puedan afectar la obtención de de la certificación, de manera que se puedan coordinar las actividades de ajuste respectivas.

Así mismo, deberá disponer del técnico, el supervisor de las actividades y el personal que considere necesario, para realizar el acompañamiento a las visitas de inspección que se programen con la empresa certificadora. Las fechas y horas de las visitas de inspección deberán ser coordinadas con 15 días hábiles de anticipación

Una vez la empresa certificadora emita el informe de inspección, y en caso de presentarse NO CONFORMIDADES, el contratista adelantará las acciones tendientes a corregir las observaciones respectivas, utilizando los servicios de mantenimiento correctivo y la bolsa de repuestos descritos en este documento, previa autorización por parte de la supervisión.

En todo caso se deberá garantizar que el ascensor obtenga la correspondiente certificación, antes de finalizar el plazo de ejecución del contrato y dentro de los plazos establecidos en la NTC 5926-1 según la calificación de defectos encontrados a saber:

> *Defectos leves (L): Es todo aquel que no supone peligro para las personas y no incide en el funcionamiento normal de la instalación. En caso que una inspección presente 10 o más defectos leves, se debe considerar esta situación como un defecto grave.*
> *El plazo máximo de reparación de los defectos leves debería ser de 180 días calendario, al cumplirse este periodo se debería realizar una nueva inspección y si no se han subsanado los defectos leves se pasaría a condición de dictamen de no cumplimiento y se debería suspender el funcionamiento del equipo.*
>
> *Defectos graves (G): Son aquellos defectos que no suponen un peligro inmediato para la seguridad de las personas. Estos defectos darán origen a un dictamen condicionado.*
> *El plazo máximo de reparación de los defectos graves deber ser de 30 días calendario, al cumplirse este periodo se debería realizar una nueva inspección y si no se han subsanado los defectos graves se pasaría a condición de dictamen de no cumplimiento y se debería suspender el funcionamiento del ascensor.*
>
> *Defectos Muy Graves (MG): Es todo defecto que constituya un riesgo inminente para las personas o puedan ocasionar daños en la instalación.*
> *Estos defectos darán origen a un dictamen de no cumplimiento, y se debería dejar el ascensor fuera de servicio.*
> *En el caso de que durante la inspección fuese detectado algún otro defecto, no especificado en la presente norma, el Inspector del organismo de inspección debe evaluarlo conforme a su criterio y según las consideraciones indicadas en base al riesgo que presente.*

Las intervenciones que se realicen deberán quedar registradas en un **informe técnico**, que incluya la relación de las actividades ejecutadas y de los repuestos utilizados, junto con el registro fotográfico correspondiente.

ESPECIFICACIONES ADICIONALES:

Cumplimiento normativo y medidas de seguridad:
El contratista deberá acatar en todo momento las normas vigentes aplicables en materia de seguridad industrial, trabajo en alturas, salud ocupacional y prevención de riesgos, incluyendo las disposiciones establecidas por el Ministerio de Salud y Protección Social.

Protecciones y señalización:
Durante la ejecución de los mantenimientos, el personal técnico deberá demarcar las zonas de trabajo con señales preventivas y elementos de señalización visibles, a fin de garantizar la seguridad de terceros y evitar el acceso no autorizado a las áreas intervenidas.

Dotación del personal:
Todo el personal que labore por cuenta del contratista deberá portar la dotación requerida según la actividad a desarrollar, de conformidad con la normativa vigente sobre elementos de protección personal (EPP). La dotación deberá cumplir con las especificaciones de seguridad y calidad exigidas por las normas nacionales e internacionales aplicables.

Identificación del personal:
El personal del contratista deberá portar en todo momento un carné visible con fotografía, nombre completo, número de identificación y datos de la empresa, como requisito para el ingreso y permanencia en las instalaciones de la Alcaldía Local de Rafael Uribe Uribe.

Responsabilidad administrativa y laboral:
La responsabilidad administrativa, laboral y parafiscal del personal será única y exclusivamente del contratista, quien deberá garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la contratación laboral, incluyendo afiliaciones y pagos a EPS, ARL, fondos de pensiones, cesantías y cajas de compensación familiar, en concordancia con la **Ley 100 de 1993**, la **Ley 797 de 2003**, la **Ley 789 de 2002** y demás normas concordantes.

Riesgos y seguros:
El contratista asumirá todos los riesgos laborales y demás erogaciones que puedan derivarse de las actividades de mantenimiento, exonerando al Fondo de Desarrollo Local de Rafael Uribe Uribe de cualquier vínculo laboral o responsabilidad frente al personal ejecutor de las labores.

Informes para pagos:
El contratista entregará un informe técnico mensual dirigido a la supervisión del contrato, el cual deberá incluir la hoja de vida actualizada del equipo, detalle de las actividades de mantenimiento realizadas, relación de los llamados de emergencia atendidos, así como de los insumos y repuestos utilizados, observaciones técnicas y recomendaciones. Este informe será el soporte para la gestión de los pagos correspondientes.

Cumplimiento normativo ambiental:
El contratista dará cumplimiento a las normas ambientales vigentes y a los criterios establecidos del Sistema de Gestión Ambiental que incluyen la Política Ambiental, Objetivos, Programa Institucional de Gestión Ambiental PIGA bajo la Resolución 3179 de 2023 de la Alcaldía Local Rafael Uribe Uribe. Así mismo, propenderá por participar en las capacitaciones de los Programas de: Uso eficiente de agua, Uso eficiente de energía, Gestión Integral de residuos sólidos en especial los residuos Aprovechables y el buen Uso del Plástico, Programa de consumo sostenible en los planes de compra, garantizando la reducción de impactos negativos al ambiente.

Proyectó: Laura Lizeth Vanegas – Profesional de planeación FDLRUU – Contratista
Revisó: Gabriel Rada Monroy – Profesional Especializado (e) 222-24 AGDLRUU
Revisó: Adriana Buitrago Páez – Apoyo a la Gestión Ambiental - Contratista
Revisó: Edna Rocío Valenzuela - Abogada área Contratación - Contratista