Outlook

Observaciones al proceso de adecuaciones

Desde Laura Lizeth Vanegas Angel <laura.vanegasa@gobiernobogota.gov.co>
Fecha Mar 21/04/2026 9:44
Para Natalia Carolina Fajardo Morales <natalia.fajardo@gobiernobogota.gov.co>; Jorge Albeiro Contreras Rojas <jorge.contreras@gobiernobogota.gov.co>
CC Freddy Alberto Marquez Arias <freddy.marquez@gobiernobogota.gov.co>

En la descripción de la necesidad de los estudios previos y la revisión del presupuesto, se encontró lo siguiente:

1. Intervenciones en redes hidráulicas, eléctricas, sanitarias, red contra incendios, redes de voz y datos y demás componentes de la infraestructura física de la sede de la Alcaldía Local, actualización de planos correspondientes a los espacios que aún no han sido objeto de mantenimiento o intervención.

-En el presupuesto, no se evidencian actividades relacionadas con la red hidráulica y sanitaria, sino mas bien un remplazo de unos aparatos sanitarios, así como la instalación de accesorios. Se sugiere ser más precisos en la necesidad, definiendo la intervención real a la infraestructura hidrosanitaria.

	10.1.8	SUMINISTRO E INSTALACIÓN ORINAL LÍNEA ADULTO COLOR BLANCO (INCLUYE GRIFERÍA TIPO PUSH)	UN	1,00
	10.1.31	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE TAZA ADRIATICA, INCLUYE ASIENTO SANITARIO ENTRADA SUPERIOR PARA FLUXOMETRO DE CORONA O SIMILAR	UN	1,00
	15098	FLUXOMETRO DE PALANCA PARA SANITARIO PARA TAZA ADRIATICA ENTRADA SUPERIOR (SUMINISTRO E INSTALACION.)	UN	2,00
	10.1.13	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE GRIFERÍA DE LAVAMANOS (INCLUYE GRIFERÍA TIPO PUSH, ACOPLE Y SIFÓN)	UN	2,00
	16872	DIVISIONES METALICAS BAÑO ACERO INOXIDABLE CAL.18	M2	2,00
	4.6.1	SUMINISTRO E INSTALACIÓN REGISTRO VALVULA DE BOLA 1-1/2"	UN	1,00

-Para la red de voz y datos hay una actividad preliminar que indica

13	1,12	1.2.43	DESMONTE Y MONTAJE DE CABLE UTP Y SALIDAS DE VOZ Y DATOS EXISTENTES (INCLUYE ANDAMIOS CERTIFICADOS)	M

Sin embargo, no es claro si se retiran y montan en el mismo punto o requieren un traslado, caso en el cual se debe contemplar el suministro de mas cable utp, además se debe contemplar si es necesario que el contratista realice la certificación de los puntos

-No se evidencian actividades relacionadas con la red contra incendios.
-Se encuentra una actividad de retiro de canaleta troquelada, pero no se evidencian actividades de reinstalación o suministro de nuevas

1,09	1.2.38	DESMONTE DE CANALETA METÁLICA TROQUELADA (INCLUYE DESMONTE Y RETIRO DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN A SITIOS AUTORIZADOS)	ML	65,00

2.
- Adecuación y mejoramiento del acceso principal a las instalaciones de la Alcaldía Local, incluyendo intervenciones en áreas complementarias como oficinas, baterías sanitarias, hall de circulación y demás espacios asociados, orientadas a optimizar las condiciones de accesibilidad, circulación y prestación del servicio institucional, conforme a la normativa vigente aplicable.
- Adecuación de la Oficina de Atención al Ciudadano, conforme los criterios establecidos por la secretaría General de la Alcaldía Mayor.

En el presupuesto no se evidencian actividades relacionadas con la optimización de condiciones de accesibilidad ni con la adecuacion de la oficina de atención al ciudadano. Lo anterior, teniendo en cuenta que, en ese mismo capítulo de los estudios previos, se menciona la NTC 6047, así como la necesidad de contar con señalización, mapas, letreros informativos, baños con accesibilidad, pero las actividades no apuntan a atender estas necesidades. Se sugiere puntualizar cuales serían las actividades a realizar por el contratista que apunten a cumplir las normas de accesibilidad y establecerlas en el presupuesto

En el capitulo de estimación del presupuesto de los estudios previos se encontró lo siguiente:

1. **Nota 2**: Las cantidades estimadas para el Presupuesto Oficial Estimado por tipo de intervención son producto de un análisis previo por parte de la Entidad y una inspección visual que permitan aproximar el valor de la intervención, no obstante, la ejecución de estas, así como las cantidades reales obedecerá por completo a los diagnósticos, diseños y ejecución final.

Se sugiere ajustar la redacción, pues no es un proceso llave en mano. Se podría indicar lo siguiente:

Con base en los planos y especificaciones técnicas, el contratista deberá adelantar las actividades definidas en el presupuesto, estas son insumo base para la ejecución del mismo, sin embargo, el Contratista deberá medir, cuantificar y presupuestar todos los elementos del proyecto. En ese sentido, las cantidades de obra podrán cambiar, así como se podrán considerar actividades no previstas, las cuales deberán ser aprobadas por la Interventoría del contrato, sin embargo, el valor unitario ofertado de cada uno de los ítems del presupuesto no tendrá formula de reajuste.
De acuerdo con lo dispuesto en el Anexo técnico, los items no previstos se cancelarán de conformidad con el precio unitario previamente aprobado ...

> Como soporte técnico, se tomaron como referencia precios utilizados por entidades del Distrito Capital en proyectos de características similares, particularmente los listados y análisis de precios unitarios del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte – IDRD y de la Secretaría de Educación del Distrito – SED.

2.
Se sugiere relacionar por ítem, cual listado fue tomado como referencia. En caso de no ser un precio tomado con base en esos lisados, debe contar con cotizaciones y estudio de mercado respectivo

En las obligaciones del estudio previo se encontró lo siguiente:

> 4. Realizar y entregar el **levantamiento arquitectónico actualizado del inmueble**, incluyendo la localización de puestos de trabajo, redes y divisiones existentes, así como los diseños ajustados de arquitectura, estructura, redes hidrosanitarias, redes eléctricas, redes de voz y datos y red contra incendios.

1.
Esta obligación parece más un requerimiento de una consultoría, que de un contrato de obra. En los contratos de obra se solicitan planos record finales y no levantamientos. Si bien para este proceso, se piden planos finales, se solicita verificar la procedencia de solicitar el levantamiento arquitectónico del inmueble y todos sus componentes.

> 5. Entrega de los diseños arquitectónicos requeridos, incluyendo área de atención al público, rediseño del CDI actual, diseño y redistribución de puestos de trabajo de acuerdo a la norma de accesibilidad de acuerdo a las necesidades de la Alcaldía y recinto de la JAL..

2.
Esta es una obligación de un proceso de estudios y diseños. En ese sentido y dado que este es un proceso de obra, se sugiere ajustar la redacción y establecer de manera precisa, cual va a ser la intervención a los puestos de trabajo, señalando en planos, las áreas a intervenir y las cantidades de puestos que harán parte de la redistribución.

Al revisar el presupuesto, se encuentra una actividad por m2 de desmonte de muebles, el cual **incluye disposición final**. Se sugiere validar la unidad de medida de esta actividad que debería ser por unidad y aclarar si esta apunta al propósito de que los puestos de trabajo cumplan con normas de accesibilidad.

14	1,13	1.2.45	DESMONTE DE MUEBLES EXISTENTES ALTOS Y BAJOS, DE CLOSETS O GABINETES EN MADERA Y/O METÁLICOS (INCLUYE CARGUE Y RETIRO DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN A SITIOS AUTORIZADOS)	M2	20,00

Así mismo se sugiere validar si se requiere incluir una actividad de suministro e instalación de mobiliario o de reubicación e instalación de puestos de trabajo, si es que se van a reusar los existentes, junto con los puntos de conexión requeridos para su correcta operación.

En ese sentido, se sugiere especificar cuales puestos de trabajo se van a intervenir, si se van a adquirir puestos nuevos o se reutilizarán los existentes y establecer las demás actividades asociadas al propósito de redistribuir puestos en cumplimiento de la norma de accesibilidad

> 6. Entregar la actualización de los diseños de redes Hidrosanitarias, red contra incendio, redes eléctricas normales y regulada y redes de iluminación.

3.
Esta es una obligación de consultoría y como se indicó anteriormente, no se evidencian actividades de obra asociadas con las redes hidrosanitarias y de red contra incendios y en ese sentido no se entiende la necesidad de actualizar los planos, si no se va a realizar ninguna intervención de fondo a esta infraestructura.

Caso contrario con la red eléctrica donde si se encuentran actividades de intervención y en ese sentido, la entrega de estos planos está asociada a la elaboración de los planos finales donde se evidencia la intervención realizada.

En el Anexo Técnico se encontró lo siguiente:

3.2.1. Etapa de Diagnóstico

La etapa de diagnóstico corresponde a la fase inicial del contrato, en la cual el contratista, con el acompañamiento y orientación de la supervisión del Fondo de Desarrollo Local de Rafael Uribe Uribe, realizará las visitas técnicas necesarias a las áreas objeto de intervención con el fin de evaluar las condiciones actuales de la infraestructura.

Durante esta etapa se efectuará la revisión técnica de los diferentes componentes de la edificación ubicados en el primer piso de la sede administrativa y en el área correspondiente a Gestión Policiva y Jurídica del segundo piso, incluyendo, entre otros, acabados arquitectónicos, cielorrasos, pisos, enchapes, carpintería, así como las redes eléctricas, hidráulicas, sanitarias y de voz y datos, con el propósito de identificar las necesidades de mantenimiento, adecuación y/o reparaciones locativas requeridas para garantizar el adecuado funcionamiento de los espacios.
Con base en los resultados obtenidos, el contratista deberá presentar a la supervisión del contrato el diagnóstico técnico correspondiente, el cual servirá como soporte para la priorización de las actividades a ejecutar, la definición de las intervenciones requeridas y la programación de las actividades de mantenimiento, adecuación o reparación locativa que se desarrollarán durante la etapa de ejecución.

La etapa de diagnóstico tendrá una duración de hasta tres (3) semanas, contadas a partir de la suscripción del acta de inicio del contrato. No obstante, las actividades de verificación técnica podrán realizarse nuevamente durante la ejecución del contrato cuando las condiciones del proyecto así lo requieran, con el fin de garantizar el adecuado cumplimiento del objeto contractual.

1.

Este numeral hace referencia a actividades de un proceso de consultoría. Se sugiere revisar la redacción

3.2.1.2. Elaboración del presupuesto y cronograma inicial de ejecución.

Durante la etapa de diagnóstico y una vez realizada la visita técnica a las áreas objeto de intervención de la sede de la Alcaldía Local de Rafael Uribe Uribe, el contratista elaborará el cronograma inicial y el presupuesto de las actividades de intervención. Estos documentos deberán ser revisados y avalados por la interventoría antes de su presentación al Fondo de Desarrollo Local de Rafael Uribe Uribe.

2.

En un contrato de obra, el presupuesto ya está definido, lo que se puede dar, son mayores y menores cantidades y algún porcentaje de items no previstos, los cuales corresponden a actividades que no pudieron ser determinadas en la etapa de planeación, pero que se requieren para asegurar la adecuada ejecución de la obra. En ese sentido, se sugiere ajustar la redacción, pues tal como está, da a entender que el contratista debe elaborar un presupuesto como resultado de una etapa de estudios y diseños, lo cual no aplica para este proceso

3.2.1.4 APU

El contratista deberá elaborar y presentar los Análisis de Precios Unitarios (APU) correspondientes a los ítems establecidos en el **Formulario 1 – Presupuesto Oficial**, conforme al formato definido por la entidad y dentro del plazo establecido en el pliego de condiciones.

Los Precios Unitarios resultantes de los análisis no podrán ser diferentes a los consignados en el Formulario 1 – Formulario del
Presupuesto Oficial y a que estos últimos fueron utilizados en la evaluación de las propuestas; si se presentare alguna discrepancia, el Contratista deberá ajustar el Precio Unitario obtenido en el análisis consignado en el formulario de la propuesta.

3. El Contratista deberá tener en cuenta dentro de cada uno de los análisis de Precios Unitarios todo lo

Se sugiere establecer un plazo para la presentación de los APU por parte del contratista

3.2.2 Etapa de Ejecución (Construcción, Mantenimiento y/o Reparaciones Locativas)

Esta etapa tendrá una duración de cuatro (4) meses, contados a partir de la finalización y aprobación de la etapa de diagnóstico, y su propósito fundamental es desarrollar las actividades de mantenimiento preventivo, correctivo, adecuación y reparaciones locativas integrales en la sede de la Alcaldía Local de Rafael Uribe Uribe. Las intervenciones se ejecutarán de acuerdo con las prioridades y necesidades identificadas mediante las visitas técnicas de la etapa previa e incluirán, entre otras, el mantenimiento de acabados, la revisión y mejora de las redes eléctricas, hidráulicas y sanitarias, y cualquier otra intervención necesaria para garantizar condiciones óptimas de funcionamiento y la adecuada prestación del servicio institucional.

4.

Se sugiere ajustar la redacción, pues no es un contrato llave en mano, sino un contrato de obra exclusivamente.

3.2.2.3 Imposibilidad en la ejecución de actividades de mantenimiento

En caso de que el contratista identifique la imposibilidad técnica, física o jurídica de ejecutar alguna de las actividades de mantenimiento, adecuación o reparación locativa priorizadas en la etapa de diagnóstico para la sede de la Alcaldía Local, deberá comunicarlo de manera inmediata a la Interventoría. Para ello, presentará un informe detallado que sustente la razón del impedimento, ya sea por condiciones

5.
Revisar conforme a lo que se ha indicado frente al diagnóstico

- **Balance Financiero:** Presentar a la Interventoría, para su aprobación, el presupuesto detallado (balance) que servirá de base para la ejecución del contrato a monto agotable.

6.

Verificar, teniendo en cuenta que ya se cuenta con un presupuesto oficial y no se debería solicitar un presuúesto adicional, a menos que sea un balance de corte o balance final, donde se actualizan las cantidades ejecutadas y se incluyen las actividades no previstas aprobadas

(balance) que servirá de base para la ejecución del contrato a monto agotable.

- **Propuesta de Distribución Espacial**: Como resultado del diagnóstico integral y del levantamiento arquitectónico de las áreas objeto de intervención, el contratista deberá presentar mínimo dos (2) propuestas de distribución en planta, orientadas a optimizar el aprovechamiento y organización de los espacios para el desarrollo de las actividades administrativas y de apoyo de la entidad.

7.

Validar este requerimiento, pues corresponde a una actividad de una consultoría

- Implementar la propuesta de distribución espacial aprobada: Una vez aprobada por la Interventoría y el Fondo de Desarrollo Local la propuesta de distribución espacial seleccionada entre las alternativas presentadas durante la etapa de diagnóstico, el contratista deberá ejecutar las actividades de adecuación y/o reparaciones locativas requeridas para su implementación, conforme a los planos aprobados y a las especificaciones técnicas del presente proceso.

8.
Validar si la ejecución esta supeditada a la entrega de unos productos que parecen ser de un proceso de consultoría

4	**PROFESIONAL HIDROSANITARIO** Cantidad: Uno (1) Dedicación: 20%	Título Profesional entre alguna de las siguientes alternativas: profesional en Ingeniería Civil y/o Ingeniería Hidráulica y/o Sanitaria.	Título de posgrado en Ingeniería Hidrosanitaria.	Experiencia general no menor a cuatro (4) años contados a partir de la fecha de expedición de la Tarjeta Profesional.	Experiencia específica mínima de dos (2) años de experiencia específica certificada como diseñador o supervisor de diseño y/o coordinador de proyectos hidrosanitarios de: construcción, reparación o mantenimiento de edificaciones públicas.

9.

Se está solicitando un profesional diseñador de proyectos hidrosanitarios? Cuál sería su función dentro de la obra? Validar frente a las actividades definidas que se limitan a realizar el cambio de aparatos sanitarios

11. PERMISOS, LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

El contratista deberá gestionar y obtener, cuando a ello haya lugar, todos los permisos, licencias, autorizaciones y trámites requeridos ante las autoridades competentes para la ejecución de las actividades objeto del contrato, de conformidad con la normatividad vigente.

Igualmente, serán por cuenta del contratista los costos asociados a la obtención de dichos permisos, así como los pagos que se generen por concepto de tasas, contribuciones, impuestos, derechos o cualquier otro gravamen que se derive de su trámite o expedición.

En caso de que para la ejecución de las actividades se requiera la aprobación de permisos o autorizaciones especiales por parte de entidades distritales o autoridades ambientales, el contratista deberá adelantar oportunamente las gestiones correspondientes, garantizando el cumplimiento de los requisitos técnicos y normativos exigidos.

La Interventoría verificará el cumplimiento de estas obligaciones y hará seguimiento a la obtención de los permisos o autorizaciones requeridas antes del inicio de las actividades que así lo demanden.

10.
Si se requiere gestionar una licencia, ya debería estar definido, por cuanto se modifica el objeto del contrato

12. ESPECIFICACIONES TECNICAS

El oferente, con la presentación de su propuesta, manifiesta que conoce y acepta en su totalidad las especificaciones técnicas establecidas por el Fondo de Desarrollo Local de Rafael Uribe Uribe para la ejecución de las actividades objeto del contrato.

Las especificaciones técnicas aplicables se encuentran contenidas en el pliego de condiciones, en el presente Anexo Técnico, en los estudios previos, en las fichas técnicas y en los demás documentos que hacen parte integral del proceso de contratación.

La aceptación de dichas especificaciones se entenderá formalizada con la suscripción de la carta de presentación de la propuesta, mediante la cual el proponente declara que ha revisado y comprendido las condiciones técnicas del proyecto.

En consecuencia, el contratista deberá ejecutar las actividades de obra cumpliendo estrictamente con las especificaciones técnicas establecidas, las normas técnicas vigentes aplicables y las instrucciones impartidas por la Interventoría y por el Fondo de Desarrollo Local durante la ejecución del contrato.

Cualquier modificación a las especificaciones técnicas deberá contar previamente con la aprobación de la Interventoría y del Fondo de Desarrollo Local, y solo podrá realizarse cuando exista justificación técnica debidamente soportada.

11.
Se sugiere incluir un detalle por actividad, donde se indique lo que se espera de la actividad, la forma de medirla y pagarla y las no conformidades.

Con relación al presupuesto:
- Se sugiere que las actividades tengan una descripción detallada en el Anexo Técnico de manera que el proponente conozca cuales son los mínimos aceptables de la actividad, lo que incluye y su forma de medirse y pagarse. Esto permite que la interventoría tenga un mayor control sobre las actividades que se supervisan.

- Verificar la necesidad de incluir andamios, teniendo en cuenta la altura de las áreas a intervenir

	1.2.40	DESMONTE DE LÁMPARAS (INCLUYE ANDAMIOS CERTIFICADOS)	UN	68,00	
	1.2.41	DESMONTE DE RED ELÉCTRICA (INCLUYE CARGUE Y RETIRO DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN A SITIOS AUTORIZADOS Y ANDAMIOS AUTORIZADOS)	ML	151,00	
	1.2.43	DESMONTE Y MONTAJE DE CABLE UTP Y SALIDAS DE VOZ Y DATOS EXISTENTES (INCLUYE ANDAMIOS CERTIFICADOS)	ML	60,00	
		DESMONTE DE MUEBLES EXISTENTES ALTOS Y BAJOS, DE CLOSETS O GABINETES EN MADERA Y/O METÁLICOS (INCLUYE			

- se sugiere dar más detalle sobre el piso vnilico, en cuanto a grosor, si será de tráfico comercial, etc, e indicar que se escogerá según muestras presentadas por el contratista.
Además se debe indicar si incluye aplicación de másico o la preparación o o reparación de la superficie, la cual puede quedar afectada, cuando se retire la alfombra
El retiro de la alfombra debe incluir disposición final

61	8,01		RETIRO DE ALFOMBRA DE TARIMA Y CAMBIO POR PISO VINILICO PVC PERSIAN ORANCH O SIMILAR	M2	15,58
			SUMISTRO E INSTALACIÓN DE PANDERAS DE 100 X 110 EN SATIN FINO PASO REGADO DOBLE FAZ BORDADA A UNA CARA		

-Esta no sería una actividad de obra, sino de suministro, por tanto no aplica AIU

62	8,02		SUMISTRO E INTALACIÓN DE BANDERAS DE 160 X 110 EN SATIN FINO RASO PESADO DOBLE FAZ BORDADA A UNA CARA	UND	2,00	$

- Se sugiere dar más detalle frente a la especificación técnica del videobeam, para que los proponentes oferten sobre las mismas características. Además esta no sería una actividad de obra (no le aplica AIU) sino de suministro, a menos que se pretenda incluir el soporte, lo cual debe ser indicado en la especificación

63	8,03		SUMISTRO E INSTALACIÓN DE VIDEOBEAM	UND	1,00	$

- Se sugiere incluir un plano donde se señalen las zonas a intervenir y de ser el caso la distribución de los puestos de trabajo, las adecuaciones del acceso y oficina de control al ciudadano, la intervención en JAL y demás aspectos definidos en la NECESIDAD (estudios previos)