

ANEXO TÉCNICO No 1

OBJETO: “CONTRATAR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE MODERNIZACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LOS LOCALES COMERCIALES SOBRE LA CARRERA 13 DEL CENTRO INTERNACIONAL TEQUENDAMA, BAJO LA MODALIDAD DE PRECIO GLOBAL FIJO POR UNIDAD FUNCIONAL, INCLUYENDO EL SUMINISTRO DE MATERIALES, MANO DE OBRA, EQUIPOS Y TODAS LAS ACTIVIDADES NECESARIAS PARA SU ADECUADA OPERACIÓN Y APROVECHAMIENTO ECONÓMICO”.

1. ANTECEDENTES.

NÚMERO DE CONTRATO	MODALIDAD DE SELECCIÓN	OBJETO	CUANTÍA
LP-005-2023	LICITACIÓN PÚBLICA	REALIZAR ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL SEGUNDO PISO Y ÁREAS CONEXAS DEL EDIFICIO BACHUÉ Y BOCHICA UBICADAS EN EL CENTRO INTERNACIONAL TEQUENDAMA.	\$ 4.733.297.576

A través de la Resolución 1582 del 5 de agosto de 2002, la Dirección de Patrimonio del Ministerio de Cultura reconoció en el Centro Internacional Tequendama CIT valores patrimoniales de carácter urbano y arquitectónico, razón por la cual fue declarado Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional. El complejo está conformado por los edificios Bochica, Residencias Tequendama Sur, Bachué y Residencias Tequendama Norte, y constituye un activo inmobiliario estratégico administrado por la Caja de Retiro de las Fuerzas Militares CREMIL.

En el marco del proyecto de inversión denominado “Mantenimiento de los Bienes Inmuebles de CREMIL en el Centro Internacional Tequendama (CIT) Bogotá”, identificado con BPIN 2020011000073, la Entidad ha venido desarrollando acciones orientadas al fortalecimiento, conservación, modernización y mejoramiento de la infraestructura física del Centro Internacional Tequendama. Dentro de dichas acciones se encuentra la intervención de los locales comerciales priorizados, con el fin de mejorar sus condiciones de uso, funcionalidad, seguridad, accesibilidad, presentación y aprovechamiento económico, en concordancia con la planeación institucional y la destinación de los recursos de inversión.

Así mismo, la priorización de los locales comerciales ubicados sobre la Carrera 13 responde a criterios de ubicación estratégica, visibilidad urbana, accesibilidad peatonal y potencial de atracción de público, teniendo en cuenta que este frente del Centro Internacional Tequendama constituye una zona de contacto directo con la dinámica comercial y de circulación del sector. En tal sentido, la intervención de estos locales comerciales permite fortalecer su capacidad de aprovechamiento económico, mejorar sus condiciones de presentación y funcionalidad, y contribuir a la reactivación y posicionamiento comercial de los espacios administrados por CREMIL.

De igual manera, mediante Acta No. 17 del Comité Institucional de Gestión y Desempeño, del 11 de mayo de 2026, fue aprobado el Manual de Mantenimiento y Modernización de Locales Comerciales, documento que establece lineamientos institucionales para orientar las intervenciones requeridas en los locales comerciales administrados por la Entidad. En consecuencia, el presente proceso se articula con dichos lineamientos, en tanto busca ejecutar obras de modernización y mejoramiento de los locales comerciales priorizados, conforme a las necesidades identificadas por la Entidad y a la finalidad de mejorar sus condiciones de uso, funcionalidad, presentación y aprovechamiento económico.

El Centro Internacional Tequendama se localiza en un sector estratégico de la ciudad de Bogotá D.C. y cuenta con espacios de uso comercial que, por su vocación, ubicación y características urbanas, representan una oportunidad relevante para el fortalecimiento del aprovechamiento económico del patrimonio inmobiliario institucional. Dentro de estos espacios se encuentran diversos locales comerciales ubicados principalmente en el Edificio Bochica, sobre la Carrera 13, los cuales hacen parte del inventario de activos destinados a generar rentas mediante esquemas de arrendamiento.

En el marco del proceso de diagnóstico adelantado por la Subdirección de Gestión de Activos para la vigencia 2026, se realizaron visitas técnicas de inspección visual sobre los locales comerciales, con el fin de evaluar sus condiciones físicas,

funcionales y técnicas. Como resultado de estas verificaciones, se evidenció que varios de estos espacios presentan deterioro físico, obsolescencia de sus instalaciones y deficiencias frente a las condiciones técnicas requeridas para su adecuada utilización, particularmente en lo relacionado con instalaciones eléctricas, estado de acabados, condiciones de accesibilidad y funcionalidad general de los espacios.

Adicionalmente, el diagnóstico técnico permitió identificar de manera específica un conjunto de cinco (5) locales comerciales ubicados en el Edificio Bochica, con acceso por la Carrera 13, que en conjunto representan un área aproximada de 1.907,28 m². Dichos locales presentan condiciones de obsolescencia técnica, deterioro físico y limitaciones funcionales que restringen su uso y aprovechamiento económico.

Las evaluaciones técnicas evidenciaron deficiencias relevantes en las instalaciones eléctricas, tales como tableros de distribución fuera de norma, circuitos ramales incompletos o fuera de servicio, infraestructura eléctrica en condiciones no reglamentarias y sistemas de iluminación ineficientes, que no cumplen con lo dispuesto en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE y las normas técnicas aplicables. Así mismo, se identificaron deficiencias en acabados arquitectónicos, elementos de accesibilidad, condiciones de circulación y distribución interna de los espacios, así como la necesidad de intervención en zonas húmedas, cocinetas y elementos constructivos asociados al uso comercial de los locales.

Estas condiciones generan restricciones para la ocupación efectiva de los espacios, afectan su competitividad en el mercado de arrendamiento y limitan su potencial de generación de ingresos, configurando la necesidad de una intervención integral orientada a la modernización y mejoramiento de los locales comerciales.

De otra parte, se hace necesario precisar que el Centro Internacional Tequendama cuenta paralelamente con procesos asociados al mantenimiento preventivo, correctivo y reactivo de su infraestructura. Sin embargo, dichos procesos están orientados a la conservación y reparación de condiciones existentes en inmuebles y zonas comunes, incluyendo atenciones locativas y operativas propias del sostenimiento de la infraestructura.

En ese contexto, las intervenciones requeridas para los locales comerciales no corresponden a actividades ordinarias de mantenimiento, sino a obras de modernización y mejoramiento, orientadas a habilitar los espacios para su uso y aprovechamiento económico, sin que ello implique modificaciones en su configuración arquitectónica ni intervenciones de carácter estructural. Esta diferencia resulta sustancial, no solo desde la perspectiva técnica y funcional, sino también desde la fuente de financiación, en tanto el presente proceso se soporta en recursos de inversión orientados al fortalecimiento y valorización del activo inmobiliario, mientras que los recursos de mantenimiento corresponden a funcionamiento y atienden una finalidad distinta.

Teniendo en cuenta que el Centro Internacional Tequendama ostenta la condición de Bien de Interés Cultural, las actividades de modernización y mejoramiento deberán desarrollarse respetando los valores patrimoniales del inmueble y observando las autorizaciones, conceptos, lineamientos o restricciones que resulten aplicables conforme a la normativa vigente y a las disposiciones de la autoridad competente, cuando haya lugar.

En consecuencia, la Entidad requiere adelantar un proceso contractual independiente que permita ejecutar obras de modernización y mejoramiento de los locales comerciales priorizados, garantizando condiciones técnicas, funcionales y de presentación adecuadas para su uso, comercialización y arrendamiento, en armonía con la condición patrimonial del Centro Internacional Tequendama, con los lineamientos institucionales aprobados para la intervención de locales y con la finalidad de fortalecer el aprovechamiento económico de los activos administrados por CREMIL.

2. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

La Caja de Retiro de las Fuerzas Militares – CREMIL, en desarrollo de sus funciones de administración, conservación y aprovechamiento del patrimonio inmobiliario institucional, requiere adelantar una intervención sobre los locales comerciales priorizados del primer piso del Centro Internacional Tequendama, con el propósito de superar las condiciones de deterioro, obsolescencia y rezago normativo actualmente identificadas, y habilitar estos espacios para su uso y aprovechamiento

económico.

La necesidad de la Entidad no se limita a conservar las condiciones existentes de los inmuebles, sino que responde a la obligación de asegurar que los espacios comerciales bajo su administración cuenten con condiciones adecuadas de funcionalidad, seguridad, presentación, accesibilidad y cumplimiento de la normativa técnica vigente, que permitan su uso y permanencia en el mercado de arrendamiento en condiciones adecuadas.

En este sentido, las obras requeridas se orientan a la modernización y mejoramiento de los locales comerciales, mediante intervenciones encaminadas a corregir deficiencias físicas y funcionales, mejorar sus condiciones de uso y atender las condiciones técnicas aplicables en materia de instalaciones eléctricas, accesibilidad y acabados. El resultado esperado no se limita a la reparación de elementos deteriorados, sino a la habilitación de los locales en condiciones adecuadas de calidad, seguridad, funcionalidad y presentación para su aprovechamiento económico.

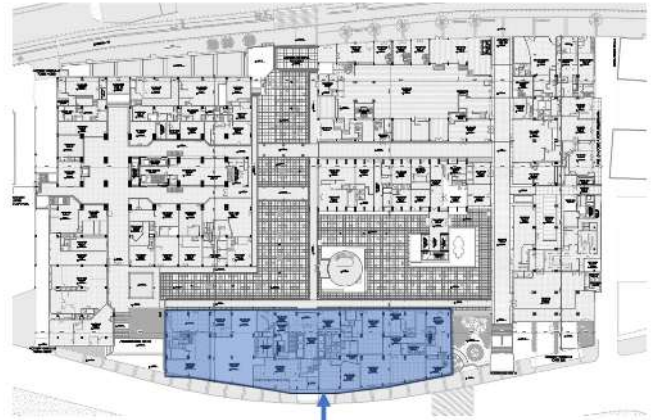
Así mismo, desde la perspectiva patrimonial y financiera, la intervención proyectada busca fortalecer el aprovechamiento de los activos inmobiliarios del CIT, mejorando sus condiciones de uso y permitiendo que la Entidad pueda ofertarlos o mantenerlos en arrendamiento en mejores condiciones de funcionamiento y competitividad. En esa medida, el mejoramiento de los locales comerciales constituye una estrategia de inversión sobre activos institucionales, orientada a preservar su utilidad, fortalecer su competitividad frente a la oferta del entorno y contribuir a la sostenibilidad económica del patrimonio administrado por CREMIL.

De igual forma, se precisa que las actividades a desarrollar se ejecutarán con cargo a recursos de inversión, en tanto corresponden a intervenciones orientadas a la modernización y mejoramiento de los activos inmobiliarios, diferenciándose de las actividades financiadas con recursos de funcionamiento destinadas al mantenimiento preventivo, correctivo y reactivo de la infraestructura existente.

Por lo anterior, se requiere contratar la ejecución de obras de modernización y mejoramiento de los locales comerciales priorizados del primer piso del Centro Internacional Tequendama, como una intervención de inversión orientada a mejorar sus condiciones de uso, funcionalidad y aprovechamiento económico, claramente diferenciada de las actividades ordinarias de mantenimiento que adelanta la Entidad en el complejo inmobiliario.

Como soporte técnico de la presente necesidad, se elaboraron fichas de caracterización para cada uno de los locales comerciales priorizados, en las cuales se consolidó información relacionada con su ubicación, área, estado físico actual, registro fotográfico y principales actividades de intervención requeridas. Dichas fichas permiten identificar de manera individual las condiciones funcionales, técnicas y locativas de cada espacio, así como las necesidades específicas de modernización orientadas a garantizar condiciones adecuadas de accesibilidad, seguridad, funcionalidad y presentación. En consecuencia, las fichas constituyen un insumo técnico de diagnóstico y priorización que sustenta el alcance de las obras proyectadas y facilita la definición de las actividades requeridas para la recuperación y aprovechamiento económico de los locales comerciales objeto de intervención:

	LOCAL	AREA
	Carrera 13 #27-30	210,29 M2
	Carrera 13 #27-28	220,00 M2
	Carrera 13 #26-96	273,72 M2
	Carrera 13 #26-94	353,42 M2
	Carrera 13 #26-74	849,85 M2
	TOTAL	1.907,28 M2



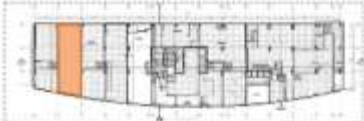
EDIFICIO BOCHICA

Local:
Carrera 13 #27-30
Área: 210,29 M2



Actividades:

Adecuación de rampa accesibilidad a nivel 1 + pasamanos
Adecuación baño (accesibilidad), reemplazo de unidad sanitaria y acabados (N1)
Cambio red eléctrica, reemplazo de sistema de iluminación
Remodelación cocineta
Reemplazo pasamanos (Norma)
Adecuación de piso (SPC + guardaescobas)
Adecuación muros (blanco) y cielo raso (negro)
Reemplazo de puerta de acceso (sistema de seguridad)

<p>Local: Carrera 13 #27-28</p> <p>Área: 220,00 M2</p>	
--	---



Actividades:

Desmonte y retiro de divisiones internas
Adecuación de rampa accesibilidad a nivel -1 + pasamanos
Adecuación baño (accesibilidad), reemplazo de unidad sanitaria y acabados (N1, N2)
Reemplazo pasamanos (Norma)
Adecuación de piso (SPC + guardaescobas)
Reemplazo de puerta de acceso (sistema de seguridad)

<p>Local: Carrera 13 #26-96</p> <p>Área: 273,72 M2</p>	
--	---



Actividades:

Demolición de divisiones internas, nivel de acceso
Restitución de acabado de piso (incluye nivelación de piso y actividades relacionadas), nivel de acceso, pintura muros y cielo raso
Remodelación de baños en nivel inferior (cambio de unidades sanitarias, reposición de divisiones de baños, cambio de acabados de baño, adecuación baño accesibilidad)
Demolición y reemplazo de antepechos de escaleras
Implementación de montacargas (para archivo), Remodelación cocineta
Restitución de fachada interna, Restitución de acceso principal fachada carrera 13

<p>Local: Carrera 13 #26-94</p> <p>Área: 353,42 M2</p>	
	
<p>Actividades:</p> <ul style="list-style-type: none"> Restitución de acabado de piso (incluye nivelación de piso y actividades relacionadas) Adecuación de rampa accesibilidad a nivel -1 + pasamanos Reposición de cielo raso en superboard nivel 2, Pintura muros y cielo raso Adecuación rampa de acceso + pasamanos (área posterior) Reposición de puerta de acceso área posterior Demolición mesones cocina, campanas de extracción Remodelación de baños en nivel inferior (cambio de unidades sanitarias, cambio de acabados de baño, adecuación baño accesibilidad) 	
<p>Local: Carrera 13 #26-74</p> <p>Área: 849,85 M2</p>	
	
<p>Actividades:</p> <ul style="list-style-type: none"> Cambio de Cielo raso nivel 1 y nivel 2 Restitución de acabado de piso (incluye nivelación de piso y actividades relacionadas) Remodelación de cocineta y baños (cambio de unidades sanitarias, cambio de acabados y mesón de cocineta) Demolición de nichos en superboard en nivel 2 Demolición de muros y divisiones internas en superboard nivel 2 Reposición de pasamanos en escaleras, rampa y borde-placa Reemplazo acabado de piso de rampa 	

3. VISITA TÉCNICA

CREMIL informa a los interesados que la visita técnica al lugar de ejecución de las obras se encuentra prevista dentro del proceso.

La visita de obra se realizará en la fecha, hora y lugar establecidos en el cronograma electrónico del proceso, con el fin de que los interesados puedan verificar las condiciones reales de los locales comerciales objeto de modernización y mejoramiento, incluyendo accesos, áreas interiores, redes visibles, condiciones de cargue y descargue, restricciones operativas, condiciones de seguridad, interferencias, zonas comunes y demás aspectos técnicos que puedan incidir en la estructuración de sus ofertas.

La visita técnica tiene como finalidad mitigar la posibilidad de futuras reclamaciones económicas o técnicas derivadas de condiciones propias del sitio de ejecución, así como propiciar la presentación de ofertas estructuradas con base en el conocimiento real de los locales comerciales, sus accesos, restricciones operativas, condiciones logísticas, redes visibles, zonas comunes y demás aspectos que puedan incidir en la ejecución contractual. No obstante, independientemente de si el proponente asiste o no a la visita, con la presentación de la oferta se entenderá que conoce y acepta las condiciones del lugar de ejecución y los riesgos previsible asociados al desarrollo de las obras.

Así mismo, la Entidad publicará el FORMATO DE VISITA DE OBRA, el cual deberá ser diligenciado el día de la visita por los interesados asistentes, incluyendo las observaciones que cada proponente considere pertinentes frente a las condiciones verificadas en sitio.

En caso de que, por necesidades del servicio, se requiera modificar la fecha, hora o condiciones de realización de la visita, la Entidad realizará el ajuste correspondiente a través de la adenda electrónica que se publique en SECOP II. En consecuencia, no se requiere modificar los documentos del proceso, toda vez que la visita técnica se encuentra contemplada dentro del cronograma del proceso.

El sitio de reunión será en la dirección Carrera 13 No. 27 – 00, Edificio Torre Norte, Oficina Subdirección de Gestión de Activos – Centro Internacional Tequendama, Bogotá D.C., Colombia.

4. PLANES Y PROGRAMAS – ACTIVIDADES PREVIAS AL INICIO

Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la suscripción del acta de inicio, el CONTRATISTA deberá presentar a la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN los planes, programas y documentos requeridos para la ejecución de las actividades.

Deberá considerar:

- Interferencia con usuarios del CIT
- Horarios de trabajo y restricciones operativas
- Protocolos de ingreso de personal y materiales

Programa de recurso humano

El CONTRATISTA deberá definir:

- Cuadrillas especializadas en los componentes a ejecutar
- Frentes de trabajo simultáneos
- Jornadas laborales y programación semanal
- Personal técnico (residente, especialistas, SST)

Plan de aseguramiento de calidad

Deberá incluir:

- Procedimientos de preparación de superficies
- Protocolos de ejecución por especialidad o componente
- Criterios de aceptación y rechazo
- Manejo de no conformidades

Programas complementarios

- SG-SST, incluyendo trabajo en alturas cuando aplique según las actividades a ejecutar.
- Programa de manejo ambiental.

5. COMITÉS TÉCNICOS DE OBRA

Se establecerá un comité técnico semanal para:

- Seguimiento del cronograma
- Definición de prioridades de intervención
- Resolución de aspectos técnicos

Las decisiones quedarán en actas.

6. BITÁCORA DE OBRA

El CONTRATISTA deberá llevar registro diario de:

- Actividades ejecutadas
- Personal y equipos
- Pruebas realizadas
- Observaciones de INTERVENTORÍA

Será el documento oficial de seguimiento.

Bitácora de emergencias

Registro de:

- Novedades, contingencias, daños, fallas, interferencias o situaciones que puedan afectar la ejecución de las actividades.

7. COMUNICACIONES

El CONTRATISTA deberá mantener comunicación permanente con la INTERVENTORÍA para:

- Coordinación de accesos
- Reporte de avances y contingencias

8. ACTAS DE VECINDAD

Inicio:

Registro del estado inicial de las áreas a intervenir, elementos colindantes, zonas comunes, accesos, circulaciones, acabados, redes visibles y demás componentes que puedan verse afectados durante la ejecución.

Cierre:

Verificación del estado final de las áreas intervenidas, elementos colindantes, zonas comunes y demás espacios utilizados,

así como de las posibles afectaciones, reparaciones o restituciones a que haya lugar.

9. DEFINICIONES Y ALCANCE DEL PRESUPUESTO

a. UNIDADES FUNCIONALES: Para efectos del presente proceso de selección, las actividades objeto del contrato se ejecutarán bajo la modalidad de precios globales por unidad funcional, entendida cada unidad funcional como el local comercial o espacio individual objeto de intervención dentro del Centro Internacional Tequendama – CIT.

El valor ofertado por cada unidad funcional deberá contemplar la totalidad de actividades, materiales, mano de obra, equipos, transporte, herramientas, costos directos e indirectos y demás requerimientos necesarios para la correcta ejecución de las intervenciones definidas por la Entidad.

b. ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES

Las intervenciones se ejecutarán sobre las unidades funcionales previamente definidas y autorizadas por la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN del contrato, de acuerdo con las necesidades de modernización, adecuación y mejoramiento establecidas por CREMIL.

En caso de requerirse intervenciones adicionales o ajustes sobre una unidad funcional, estas deberán contar con autorización previa de la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN, según disponibilidad presupuestal, sin que ello implique reconocimiento automático de valores adicionales al precio global ofertado, salvo aprobación expresa de actividades no previstas por parte de la Entidad.

10. ESTRUCTURA DE PRECIOS GLOBALES POR UNIDAD FUNCIONAL

a. ALCANCE GENERAL

El PROPONENTE deberá presentar su oferta económica bajo la modalidad de precios globales por unidad funcional, contemplando la totalidad de actividades necesarias para la adecuada ejecución de las intervenciones requeridas en cada local comercial o espacio objeto del contrato.

El valor ofertado para cada unidad funcional deberá incluir como mínimo:

- Actividades preliminares y adecuaciones iniciales.
- Desmontes, retiros y disposición de materiales.
- Suministro e instalación de materiales y acabados.
- Mano de obra especializada y no especializada.
- Equipos, herramientas y elementos auxiliares requeridos.
- Transporte, cargue, descargue y logística interna.
- Actividades de limpieza y entrega final.
- Costos administrativos, imprevistos y utilidad (A.I.U.).
- Todos los costos directos e indirectos necesarios para la correcta ejecución contractual.

El PROPONENTE deberá considerar dentro del valor global ofertado todas las condiciones técnicas, operativas y logísticas propias del Centro Internacional Tequendama – CIT, incluyendo restricciones de acceso, horarios, operación de las áreas comerciales y coordinación con arrendatarios o usuarios.

Los valores ofertados deberán corresponder a precios de mercado y cubrir integralmente las actividades requeridas para cada unidad funcional, por lo cual no se reconocerán costos adicionales derivados de omisiones, subestimaciones o falta de previsión del PROPONENTE.

En caso de presentarse actividades no previstas o requerimientos adicionales no contemplados dentro del alcance inicial

de las unidades funcionales, estos deberán ser previamente autorizados por la intereventoría y aprobados por la Entidad conforme al procedimiento establecido para actividades no previstas.

11. ACTIVIDADES O INTERVENCIONES NO PREVISTAS

Las actividades o intervenciones no previstas que surjan durante la ejecución del contrato y que no se encuentren contempladas dentro del alcance de las unidades funcionales contratadas, especificaciones técnicas, actividades definidas o valores globales pactados, deberán ser previamente justificadas por el CONTRATISTA mediante diagnóstico técnico, informe detallado y soporte que evidencie la necesidad de su ejecución para garantizar la adecuada operación y aprovechamiento económico de los locales comerciales objeto del contrato.

La INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN del contrato evaluará la pertinencia técnica, financiera y contractual de la actividad no prevista y, de considerarlo procedente, solicitará al CONTRATISTA la correspondiente cotización discriminada.

Para el análisis de la actividad no prevista, el CONTRATISTA deberá presentar el respectivo análisis de precios, discriminando materiales, mano de obra, equipos, herramientas, transporte, costos directos e indirectos, junto con los soportes de mercado correspondientes. Cuando la naturaleza de la actividad lo permita, deberá aportar mínimo tres (3) cotizaciones comparables, sin perjuicio de que la Entidad pueda realizar su propia verificación de precios mediante consulta de mercado o cotizaciones adicionales.

El valor final de las actividades no previstas será revisado y aprobado por la instancia competente designada por la Entidad, la cual determinará el valor autorizado a reconocer, previa existencia de disponibilidad presupuestal y suscripción de los documentos contractuales a que haya lugar.

En ningún caso el CONTRATISTA podrá ejecutar actividades no previstas sin la aprobación previa y expresa de la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN y de la Entidad. Una vez aprobadas, dichas actividades podrán ser incorporadas en las actas parciales o en la factura correspondiente, según el avance de ejecución autorizado.

En ningún caso se entenderán como actividades no previstas aquellas que resulten necesarias para la correcta ejecución, terminación, funcionamiento y entrega de las unidades funcionales contratadas, cuando dichas actividades se deriven razonablemente del alcance, especificaciones técnicas, fichas, anexos, planos, condiciones verificables del sitio de ejecución o de la obligación del CONTRATISTA de entregar los locales comerciales en condiciones adecuadas de operación y aprovechamiento económico.

12. CONSIDERACIÓN FINAL

El PROPONENTE deberá estructurar su propuesta técnica y económica considerando las condiciones reales del proyecto, especialmente:

- Ejecución por unidad funcional.
- Restricciones operativas del Centro Internacional Tequendama.
- Horarios, accesos, cargue, descargue y circulación interna.
- Interferencias con usuarios, arrendatarios, zonas comunes o locales vecinos.
- Riesgos asociados a la ejecución de las actividades.

13. GENERALIDADES

El presente apartado establece las condiciones generales aplicables a la ejecución de las actividades de modernización y mejoramiento de los locales comerciales y unidades funcionales objeto del contrato, incluyendo los criterios mínimos de calidad, seguridad, logística, control y responsabilidad que deberá cumplir el CONTRATISTA durante todo el desarrollo contractual.

14. NORMAS GENERALES

En el presente documento se hace referencia a las especificaciones técnicas aplicables a las actividades de modernización y mejoramiento de locales comerciales del Centro Internacional Tequendama – CIT, en las cuales se detallan las características, condiciones y requerimientos mínimos que deberán cumplir los materiales, acabados, elementos arquitectónicos, procedimientos constructivos y actividades complementarias necesarias para la correcta ejecución del contrato.

Dichas especificaciones deberán entenderse como lineamientos mínimos de calidad, funcionalidad, seguridad, uniformidad estética, imagen institucional y durabilidad, sin que ello exima al CONTRATISTA de la obligación de aplicar buenas prácticas constructivas, controles de calidad, procedimientos técnicos adecuados y demás acciones necesarias para garantizar el correcto resultado de las intervenciones ejecutadas en cada unidad funcional.

En caso de ausencia de especificaciones particulares, detalles constructivos, definiciones técnicas o condiciones específicas de intervención, el CONTRATISTA deberá consultar previamente a la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN del contrato, con el fin de obtener la correspondiente aclaración o aprobación antes de ejecutar la actividad respectiva. La falta de definición previa no podrá ser utilizada como justificación para ejecutar actividades de manera inadecuada ni para exonerarse de responsabilidad frente a la calidad final de los trabajos.

El CONTRATISTA deberá suministrar todos los equipos, herramientas, elementos auxiliares, medios de transporte interno, protecciones, cerramientos, señalización y demás recursos necesarios para la correcta ejecución de las actividades dentro de las instalaciones del Centro Internacional Tequendama – CIT. Igualmente, deberá garantizar la protección de las áreas intervenidas, de los locales colindantes, de las zonas comunes y de los elementos existentes que puedan verse afectados durante la ejecución contractual.

Todos los materiales, acabados y elementos a instalar deberán ser nuevos, de primera calidad y previamente aprobados por la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN del contrato mediante la presentación de fichas técnicas, catálogos, muestras físicas o demás soportes que permitan verificar su calidad, compatibilidad y cumplimiento de las especificaciones técnicas definidas por CREMIL. La Entidad podrá ordenar pruebas, revisiones o verificaciones técnicas cuando lo considere necesario.

Para el inicio de determinadas actividades, la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN podrá exigir la presentación de muestras físicas, fichas técnicas, catálogos, muestras de color, acabados, elementos instalados o tramos de prueba, cuando lo considere necesario para verificar la calidad, compatibilidad, apariencia, modulación, funcionalidad o correspondencia con las especificaciones técnicas definidas por la Entidad. La aprobación de dichas muestras no exime al CONTRATISTA de su responsabilidad frente a la calidad final de las actividades ejecutadas.

Serán por cuenta del CONTRATISTA todas las actividades requeridas para la correcta ejecución de las intervenciones, incluyendo protección de pisos, mobiliario y elementos existentes, control de polvo y residuos, retiro de sobrantes, limpieza permanente de las áreas de trabajo, disposición final de materiales desechados y todas aquellas acciones necesarias para garantizar condiciones adecuadas de seguridad, orden y funcionamiento dentro del complejo.

El CONTRATISTA será responsable por la conservación y estabilidad de las actividades ejecutadas hasta el recibo final por parte de la Entidad. En consecuencia, cualquier daño, defecto, deterioro, fisura, desprendimiento, afectación de acabados o inconsistencia atribuible al CONTRATISTA deberá ser corregida de manera inmediata y a su costa, sin generar costos adicionales para CREMIL.

Los precios globales ofertados por unidad funcional deberán entenderse como integrales e incluirán la totalidad de materiales, mano de obra, equipos, herramientas, transporte, actividades preliminares, protecciones, limpieza, cargue, descargue, disposición de residuos, administración, imprevistos, utilidad y todos los costos directos e indirectos necesarios para la correcta ejecución del objeto contractual.

Cuando por descuido, negligencia o causas imputables al CONTRATISTA se ocasionen daños a locales comerciales, redes, mobiliario, acabados, elementos arquitectónicos, zonas comunes o bienes de terceros, este será responsable de su reparación, reposición o restitución inmediata, a satisfacción de la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN del contrato.

El CONTRATISTA podrá proponer materiales, elementos o acabados equivalentes a los inicialmente previstos, siempre que sean de igual o mejor calidad y cuenten con aprobación previa y expresa de la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN del contrato. La aprobación de materiales equivalentes no implicará modificación alguna en los valores globales ofertados.

15. ÁREA DE ALMACENAMIENTO

El CONTRATISTA deberá coordinar previamente con la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN del contrato la asignación de áreas temporales para almacenamiento de materiales, herramientas, equipos o residuos dentro del Centro Internacional Tequendama – CIT, sujetas a disponibilidad y a las condiciones definidas por CREMIL.

Será responsabilidad exclusiva del CONTRATISTA mantener dichas áreas en adecuadas condiciones de orden, limpieza, seguridad y funcionamiento. No se permitirá almacenamiento en circulaciones, zonas comunes o áreas no autorizadas.

16. MATERIALES A CARGO DEL CONTRATISTA

El CONTRATISTA deberá suministrar la totalidad de materiales, insumos, accesorios, elementos complementarios y demás componentes requeridos para la correcta ejecución de las actividades de modernización y mejoramiento de los locales comerciales y unidades funcionales objeto del contrato, incluyendo materiales principales y auxiliares, acabados arquitectónicos, elementos de carpintería, pintura, revestimientos, iluminación, vidrios, herrajes, perfilera, elementos eléctricos, accesorios de instalación y cualquier otro componente necesario para la ejecución integral del objeto contractual.

Todos los materiales deberán ser llevados al sitio de ejecución con la debida anticipación y en condiciones adecuadas de transporte, manipulación y almacenamiento, con el fin de evitar daños, pérdidas, deformaciones, contaminación, deterioro o afectaciones que comprometan su calidad o desempeño. Será responsabilidad exclusiva del CONTRATISTA considerar las diferentes fuentes de suministro, disponibilidad en el mercado, tiempos de fabricación y entrega, condiciones logísticas y cualquier otro factor que pueda afectar la oportunidad de ejecución de las actividades.

Todos los costos asociados a la compra, transporte, cargue, descargue, almacenamiento, vigilancia, protección, manejo interno y reposición de materiales por pérdida, daño o deterioro estarán a cargo exclusivo del CONTRATISTA. Así mismo, este asumirá los riesgos derivados de defectos de fabricación, incompatibilidad entre materiales, instalación inadecuada, mala manipulación o almacenamiento deficiente.

Previo a la instalación de materiales y acabados, el CONTRATISTA deberá presentar a la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN del contrato, cuando esta lo solicite, las respectivas fichas técnicas, catálogos, muestras físicas, certificados de calidad y demás soportes necesarios para la revisión y aprobación correspondiente. Ningún material podrá ser instalado sin la aprobación previa de la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN cuando así se requiera.

Todos los materiales suministrados deberán ser nuevos, sin uso previo, de primera calidad y aptos para las condiciones particulares de operación y uso del Centro Internacional Tequendama – CIT. Una vez instalados, deberán quedar en perfecto estado de funcionamiento y presentación, libres de defectos visibles, rayones, deformaciones, fisuras, manchas, desprendimientos, diferencias de tonalidad o cualquier otra condición que afecte su apariencia, estabilidad o durabilidad.

Cuando un material, elemento o acabado sea rechazado por la Entidad o por la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN por no cumplir con las condiciones de calidad exigidas o por presentar defectos, el CONTRATISTA deberá retirarlo y reemplazarlo de manera inmediata y a su costa, sin que ello genere costos adicionales o ampliación del plazo contractual.

El CONTRATISTA deberá garantizar la compatibilidad técnica y estética entre los materiales utilizados, procurando

uniformidad en acabados, colores, texturas y elementos visibles, conforme a los lineamientos de imagen institucional definidos por CREMIL y a las especificaciones técnicas del contrato.

17. MAQUINARIA, EQUIPOS Y HERRAMIENTAS

Toda la maquinaria, equipos y herramientas necesarias para la correcta y óptima ejecución de las actividades serán por cuenta del CONTRATISTA. Este deberá disponer de equipos adecuados a las características técnicas del proyecto y a la magnitud de los trabajos a ejecutar.

El CONTRATISTA se compromete a mantener en correcto estado de operación toda la maquinaria, equipos y herramientas utilizadas en la obra, y a efectuar por su cuenta las reparaciones, mantenimientos, calibraciones o reposiciones que se requieran durante la ejecución del contrato. Igualmente, asumirá todos los riesgos por pérdida, daño, deterioro, robo o mal funcionamiento de estos elementos, sin que ello constituya causal de suspensión, prórroga o reclamación económica frente a la entidad. El equipo empleado deberá ser suficiente, seguro, compatible con los materiales a instalar y apropiado para garantizar los rendimientos y condiciones de calidad requeridos.

18. MANO DE OBRA Y SUMINISTRO DE PERSONAL

El CONTRATISTA deberá suministrar y mantener durante toda la ejecución del contrato y hasta la entrega final de las actividades, a satisfacción de CREMIL, el personal idóneo y suficiente que se requiera para el adecuado desarrollo de los trabajos, incluyendo profesionales, técnicos, operarios, auxiliares y personal de apoyo. El personal deberá contar con experiencia específica en cada uno de los componentes a ejecutar, certificaciones o acreditaciones en trabajo en alturas y en instalación de sistemas especializados (de ser requeridos).

Todas aquellas actividades que requieran mano de obra calificada deberán ser ejecutadas por personal competente y debidamente entrenado. El CONTRATISTA deberá acreditar, cuando se le solicite, la idoneidad de dicho personal mediante certificaciones laborales, cursos, licencias, soportes de capacitación o cualquier otro documento pertinente. Así mismo, deberá cumplir con los acuerdos establecidos por la entidad en relación con el uso de baños, zonas de cambio de ropa, áreas de descanso, espacios para alimentación y demás condiciones logísticas internas del complejo.

Cuando a juicio de la entidad o de la INTERVENTORÍA el personal dispuesto resulte insuficiente, inexperto o inadecuado para las exigencias del proyecto, el CONTRATISTA deberá incrementar o reemplazar el personal correspondiente sin costo adicional para la entidad. CREMIL se reserva el derecho de solicitar el retiro o traslado de cualquier trabajador del CONTRATISTA cuando existan motivos técnicos, de seguridad, comportamiento, incumplimiento o incompatibilidad con las condiciones del lugar de trabajo. Todas las instrucciones impartidas por la INTERVENTORÍA al representante del CONTRATISTA serán de obligatorio cumplimiento.

Será obligación del CONTRATISTA suscribir los contratos de trabajo correspondientes con el personal a su cargo, cumplir con la legislación laboral vigente y asumir el pago de salarios, prestaciones sociales, aportes al sistema de seguridad social, indemnizaciones y demás obligaciones derivadas de la relación laboral. Antes del inicio de las actividades y en la medida en que se vincule nuevo personal, el CONTRATISTA deberá presentar la relación del personal que ingresará a la obra, junto con los documentos requeridos por la entidad y por el área de SST, a fin de adelantar los estudios de seguridad y autorizaciones correspondientes.

19. RESPONSABILIDAD POR DAÑOS Y RECLAMOS

El CONTRATISTA, en su condición de empleador y ejecutor material de las actividades, deberá cumplir con todas las disposiciones legales aplicables y mantener indemne a CREMIL frente a cualquier juicio, reclamación, demanda o perjuicio que se origine por daño a personas o bienes durante la ejecución del contrato. En particular, será responsable por los daños que ocasione a locales comerciales, redes hidráulicas, instalaciones eléctricas, fachadas, elementos arquitectónicos, zonas comunes, ascensores, circulaciones, equipos, acabados, mobiliario o estructuras vecinas, cuando dichos daños sean imputables a su actuación, omisión, negligencia o a la de su personal.

Igualmente, el transporte de materiales, equipos y residuos deberá efectuarse por las rutas autorizadas por la entidad, atendiendo las disposiciones de tránsito, seguridad y operación interna del complejo. El CONTRATISTA deberá adoptar todas las medidas necesarias para no poner en riesgo la vida de las personas ni la integridad de las edificaciones durante el desarrollo de los trabajos. Cualquier daño ocasionado deberá ser reparado, corregido o indemnizado por su cuenta, sin perjuicio de las garantías contractuales exigidas.

20. CONDICIONES DE INGRESO DE PERSONAL A LAS ZONAS DE TRABAJO

A las zonas de trabajo únicamente tendrán acceso el CONTRATISTA y las personas expresamente autorizadas por la entidad. Para tal efecto, el CONTRATISTA deberá llevar una relación actualizada del personal autorizado, garantizar el uso permanente de identificación visible y cumplir con todos los procedimientos internos de ingreso, control, seguridad y permanencia establecidos por CREMIL. Ninguna persona sin autorización podrá ingresar o permanecer en las áreas de intervención.

La lista de personal deberá ser entregada a la entidad y actualizada cada vez que se presenten cambios. El ingreso de nuevos trabajadores estará sujeto a aprobación y al cumplimiento de los estudios de seguridad y requisitos documentales definidos por la entidad. Durante la vigencia del contrato, el CONTRATISTA deberá mantener las zonas de trabajo en adecuadas condiciones de aseo, orden e higiene, retirando residuos, sobrantes, empaques y materiales de desecho conforme a las indicaciones de la INTERVENTORÍA y respetando en todo momento los espacios de circulación y uso común.

21. VÍAS DE ACCESO

El CONTRATISTA deberá cumplir con las disposiciones aplicables al plan de manejo de tráfico y a las condiciones logísticas definidas por la entidad para el ingreso y salida de materiales, equipos y residuos. Cuando sea necesario utilizar vías internas o externas del complejo, ascensores, zonas de parqueo, circulaciones o áreas de servicio, el CONTRATISTA deberá coordinarlo previamente con la INTERVENTORÍA. Si por razón de la ejecución se requiere afectar temporalmente alguna vía interna o superficie de circulación, deberán levantarse las actas de vecindad correspondientes, de manera que sirvan como soporte para la verificación de daños o restitución de condiciones al finalizar.

El ingreso de materiales y evacuación de residuos deberá realizarse en horarios autorizados, evitando interferencias con el funcionamiento normal del CIT, la movilidad de usuarios y la operación de oficinas y zonas comunes. La entidad podrá modificar los horarios logísticos cuando lo considere necesario, sin que ello genere costos adicionales ni ampliación del plazo contractual. El CONTRATISTA no deberá causar daño en vías públicas o privadas, y en caso de que ello ocurra por causas imputables a él, deberá repararlas o indemnizar los perjuicios correspondientes. CREMIL no asumirá responsabilidad por acciones u omisiones del CONTRATISTA o de su personal que ocasionen afectaciones en bienes, personas o infraestructura.

22. INSTALACIONES PROVISIONALES

Para el desarrollo de las actividades, el CONTRATISTA deberá instalar a su costa y riesgo las oficinas, depósitos, bodegas, cerramientos, zonas de acopio, protecciones y demás instalaciones provisionales que resulten necesarias para la adecuada ejecución del contrato, cumpliendo con las disposiciones de seguridad y salud en el trabajo, gestión ambiental y operación interna del complejo. La custodia, seguridad, mantenimiento y funcionamiento de estas instalaciones estarán a cargo exclusivo del CONTRATISTA.

Al finalizar el contrato, el CONTRATISTA deberá retirar todas las instalaciones provisionales, previo visto bueno de la INTERVENTORÍA, dejando las áreas de trabajo y los espacios eventualmente utilizados en perfecto estado de orden, aseo y funcionamiento. Cuando la entidad autorice el uso temporal de instalaciones permanentes del CIT, estas deberán ser entregadas y recibidas mediante las respectivas actas de vecindad de inicio y cierre, acompañadas de registro escrito y fotográfico del estado de entrega y restitución. El CONTRATISTA estará obligado a devolver dichos espacios en condiciones

iguales o mejores a las inicialmente recibidas.

23. MÉTODOS Y/O PROCESOS CONSTRUCTIVOS

La metodología empleada por el CONTRATISTA para ejecutar las actividades de modernización y mejoramiento de los locales comerciales deberá garantizar a CREMIL la calidad, funcionalidad, seguridad, estabilidad, durabilidad y adecuada presentación final de los trabajos.

Para ello, el CONTRATISTA deberá asegurar el cumplimiento de las especificaciones técnicas, la correcta secuencia constructiva, la compatibilidad de materiales, la adecuada preparación de superficies, la protección de áreas existentes, la coordinación entre especialidades, el manejo adecuado de residuos y la correcta ejecución de acabados, instalaciones eléctricas, instalaciones hidrosanitarias, elementos arquitectónicos, accesibilidad, puertas, pasamanos, cielos rasos, pisos, muros y demás componentes incluidos dentro del alcance contractual.

Los procesos constructivos deberán desarrollarse de manera planificada, ordenada y técnicamente controlada, de modo que cada actividad sea compatible con la siguiente y que el resultado final permita entregar los locales comerciales en condiciones adecuadas de uso, funcionalidad, seguridad, presentación y aprovechamiento económico.

El CONTRATISTA deberá garantizar el cumplimiento de las normas técnicas aplicables, las recomendaciones de fabricantes, los lineamientos de seguridad y salud en el trabajo, las obligaciones ambientales y las instrucciones impartidas por la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN. Cualquier procedimiento constructivo que pueda afectar redes existentes, zonas comunes, locales colindantes, elementos arquitectónicos o la operación del Centro Internacional Tequendama deberá ser previamente informado y autorizado por la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN.

24. TOLERANCIAS DE ACEPTACIÓN

Las actividades ejecutadas por el CONTRATISTA deberán cumplir con las tolerancias, especificaciones y condiciones de calidad establecidas en los documentos del proceso, fichas técnicas, lineamientos de imagen institucional, manuales de acabados, recomendaciones de fabricantes y demás criterios definidos por CREMIL y por la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN del contrato.

Todas las intervenciones deberán ejecutarse garantizando uniformidad, estabilidad, alineación, correcta instalación y adecuada terminación de los materiales y acabados empleados en cada unidad funcional. Los elementos instalados deberán presentar continuidad visual y funcional, manteniendo condiciones homogéneas de color, textura, nivelación, ajuste y apariencia final.

No se aceptarán actividades con defectos visibles, diferencias de nivel, desprendimientos, fisuras, irregularidades, ondulaciones, manchas, deterioros, rayones, perforaciones innecesarias, piezas sueltas, desniveles, desalineaciones, diferencias de tonalidad, acabados defectuosos o cualquier otra condición que afecte la calidad, funcionalidad, estabilidad o apariencia de las intervenciones realizadas.

Los acabados arquitectónicos deberán quedar perfectamente instalados, alineados, niv_____ elados y ajustados, garantizando correcta continuidad entre materiales, encuentros limpios, remates adecuados y ausencia de defectos visibles. La INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN podrá rechazar cualquier actividad que, a su juicio técnico, no cumpla con los estándares mínimos de calidad exigidos por la Entidad.

En actividades relacionadas con pintura, enchapes, revestimientos, carpintería, vidrios, iluminación, perfilera, mobiliario o elementos decorativos, se deberá garantizar uniformidad en la aplicación, adecuada fijación, correcta modulación y estabilidad de los elementos instalados. No se admitirán diferencias visibles entre piezas contiguas, acabados mal terminados o elementos con apariencia deteriorada.

Cuando se requiera verificar niveles, alineaciones, dimensiones o condiciones geométricas, la INTERVENTORÍA y/o

SUPERVISIÓN podrá exigir mediciones, verificaciones técnicas o pruebas de funcionamiento para comprobar el cumplimiento de las especificaciones establecidas.

Toda actividad que no cumpla con las tolerancias o condiciones de aceptación exigidas deberá ser corregida, desmontada, reemplazada o reconstruida por cuenta y riesgo del CONTRATISTA, sin generar costos adicionales para CREMIL ni modificaciones al plazo contractual. La aprobación parcial o provisional de actividades por parte de la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN no exime al CONTRATISTA de su responsabilidad frente a la calidad final de las intervenciones ejecutadas.

25. CALIDAD DE LA EJECUCIÓN

El CONTRATISTA será responsable por la calidad de los materiales suministrados y por la correcta ejecución de todas las actividades de modernización y mejoramiento desarrolladas en los locales comerciales y unidades funcionales objeto del contrato. En consecuencia, deberá garantizar que las intervenciones sean ejecutadas conforme a las especificaciones técnicas, lineamientos de imagen institucional, instrucciones impartidas por la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN y buenas prácticas constructivas aplicables.

La calidad de la ejecución comprenderá no solamente la correcta instalación de materiales y elementos constructivos, sino también la adecuada presentación final de los espacios intervenidos, la uniformidad de acabados, la correcta funcionalidad de los elementos instalados, la estabilidad de las intervenciones realizadas y la compatibilidad técnica y estética entre los distintos componentes utilizados.

El CONTRATISTA deberá garantizar que todas las actividades sean ejecutadas con personal idóneo, herramientas adecuadas y procedimientos técnicamente apropiados, evitando afectaciones a las áreas intervenidas, locales colindantes, zonas comunes, mobiliario, redes existentes y demás elementos del Centro Internacional Tequendama – CIT.

Las actividades que deban quedar ocultas durante el desarrollo de las intervenciones deberán ser previamente revisadas y aprobadas por la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN antes de continuar con las siguientes etapas constructivas. En caso de que el CONTRATISTA continúe la ejecución sin dicha revisión, la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN podrá ordenar el desmonte o apertura de las actividades ejecutadas, siendo todos los costos asumidos por el CONTRATISTA.

La INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN podrá realizar inspecciones, verificaciones, revisiones técnicas y solicitudes de pruebas de funcionamiento o calidad en cualquier momento de la ejecución contractual, con el fin de verificar el cumplimiento de las especificaciones exigidas. Así mismo, podrá rechazar materiales, acabados o actividades que no cumplan con los estándares de calidad requeridos por la Entidad.

Toda actividad defectuosa, mal ejecutada o que no cumpla con las especificaciones técnicas, condiciones de funcionamiento, lineamientos estéticos o estándares de calidad exigidos deberá ser corregida, desmontada, reemplazada o reconstruida por cuenta y riesgo del CONTRATISTA, sin generar costos adicionales para CREMIL ni ampliaciones en el plazo contractual.

Se entenderán como actividades defectuosas, entre otras, aquellas que presenten:

- Desprendimientos, fisuras o deformaciones.
- Deficiencias de instalación o funcionamiento.
- Diferencias visibles de nivel, tonalidad o alineación.
- Acabados deteriorados, rayados o mal terminados.
- Instalaciones incompletas o inestables.
- Materiales distintos a los aprobados.
- Deficiencias estéticas o funcionales.
- Elementos mal fijados o con riesgo de desprendimiento.
- Intervenciones que afecten la imagen institucional o la operación de los locales comerciales.

La aprobación parcial de actividades, materiales o procedimientos por parte de la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN no exime al CONTRATISTA de su responsabilidad frente a la calidad final de las intervenciones ejecutadas ni limita la facultad de la Entidad para exigir las correcciones o reposiciones a que haya lugar.

El CONTRATISTA será igualmente responsable por la conservación y protección de las actividades ejecutadas hasta el recibo final a satisfacción por parte de la Entidad. Cualquier daño, deterioro o afectación que se presente antes del recibo definitivo y que sea atribuible al CONTRATISTA deberá ser reparado de manera inmediata y a su costa.

26. RESTRICCIONES PARA LA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS

Cuando existan locales comerciales ocupados, áreas en operación, zonas con atención al público o sectores que requieran coordinación especial para su intervención, el CONTRATISTA deberá gestionar con la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN del contrato la programación y autorización correspondiente con la debida anticipación, de manera que las actividades de modernización y mejoramiento se ejecuten sin afectar la operación normal del Centro Internacional Tequendama – CIT, la circulación de usuarios, el funcionamiento de establecimientos comerciales o las actividades administrativas desarrolladas en el complejo.

El CONTRATISTA deberá coordinar previamente con la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN los horarios para el ingreso y salida de materiales, herramientas, equipos y residuos, así como el uso de ascensores, circulaciones, zonas de cargue y descargue, parqueaderos, corredores, accesos y demás elementos logísticos requeridos para la ejecución contractual. Estas actividades deberán realizarse en los horarios autorizados por la Entidad y bajo condiciones que minimicen impactos sobre la operación normal del CIT.

Así mismo, el CONTRATISTA deberá considerar dentro de la planeación y ejecución de las actividades las restricciones derivadas de ruido, generación de polvo, vibraciones, olores, interrupciones temporales de servicios, ocupación de áreas comunes o cualquier condición que pueda afectar el funcionamiento de los locales comerciales o la permanencia segura de usuarios y visitantes dentro del complejo. Cuando la naturaleza de las actividades lo requiera, el CONTRATISTA deberá implementar cerramientos temporales, protecciones, señalización, aislamientos y medidas de mitigación necesarias para reducir impactos durante la ejecución.

Cuando las actividades impliquen intervención sobre redes eléctricas, iluminación, cielos rasos, pisos, fachadas, mobiliario fijo o cualquier elemento que pueda afectar temporalmente la operación de un local comercial o zona común, el CONTRATISTA deberá coordinar previamente con la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN las condiciones y tiempos de intervención, garantizando la menor afectación posible al funcionamiento del complejo.

El CONTRATISTA deberá igualmente coordinar con la Entidad el acceso a locales comerciales, cuartos técnicos, zonas restringidas, áreas administrativas y demás espacios cuyo ingreso sea necesario para la ejecución del contrato, cumpliendo en todo momento con los protocolos de seguridad, control y operación establecidos por CREMIL.

Las restricciones operativas, logísticas y de funcionamiento propias del Centro Internacional Tequendama – CIT deberán entenderse incluidas dentro de los precios globales ofertados por unidad funcional, por lo cual no generarán reconocimiento de costos adicionales ni ampliaciones automáticas del plazo contractual.

27. INCUMPLIMIENTO EN ACTIVIDADES EJECUTADAS

El CONTRATISTA deberá responder a su costa, sin que ello implique modificación del valor global ofertado por unidad funcional, ampliación del plazo contractual o reconocimiento económico adicional, por todas aquellas actividades que, a juicio técnico de la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN, hayan sido ejecutadas con especificaciones inferiores a las exigidas, con materiales distintos a los aprobados, mediante procedimientos inadecuados o con resultados que no correspondan a las condiciones técnicas, funcionales o estéticas definidas por la Entidad.

Se entenderá como actividad mal ejecutada aquella que no cumpla con las especificaciones técnicas del contrato, los lineamientos de imagen institucional, las condiciones de funcionamiento esperadas, los estándares mínimos de calidad, las tolerancias de aceptación o las condiciones de seguridad requeridas para las intervenciones realizadas en los locales comerciales y unidades funcionales.

Igualmente, se considerarán actividades defectuosas aquellas que presenten fisuras, desniveles, desprendimientos, acabados irregulares, diferencias visibles de tonalidad, instalaciones incompletas, elementos mal fijados, daños a superficies existentes, deficiencias estéticas o cualquier otra condición que afecte la calidad final de la intervención o la correcta operación de los espacios intervenidos.

Cuando la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN identifique actividades ejecutadas en condiciones no aceptables, el CONTRATISTA deberá proceder a su corrección, reparación, desmonte, reposición o reconstrucción dentro del término que aquella determine. Todos los costos asociados a dichas correcciones estarán a cargo exclusivo del CONTRATISTA.

En caso de incumplimiento en la corrección de actividades observadas, la Entidad podrá aplicar las medidas, procedimientos y sanciones contractuales a que haya lugar, sin perjuicio de exigir la reparación integral de las actividades ejecutadas y sin que ello releve al CONTRATISTA de su responsabilidad frente a la calidad final de las intervenciones.

La aprobación parcial de actividades por parte de la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN no limitará la facultad de la Entidad para exigir posteriormente las correcciones o reposiciones necesarias cuando se evidencien defectos, inconsistencias o incumplimientos atribuibles al CONTRATISTA.

28. SUSPENSIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS ACTIVIDADES

La Entidad podrá ordenar la suspensión total o parcial de las actividades cuando se presenten causas imputables al CONTRATISTA, tales como el incumplimiento de las especificaciones técnicas y condiciones contractuales exigidas, la utilización de materiales no aprobados, la ejecución de actividades no autorizadas, el incumplimiento de normas de seguridad, la afectación indebida de áreas en operación o cualquier condición que represente riesgo para las personas, para la infraestructura o para el normal funcionamiento del Centro Internacional Tequendama – CIT.

La INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN podrá igualmente ordenar la suspensión de actividades cuando evidencie procedimientos constructivos inadecuados, deficiencias de calidad, incumplimiento de protocolos internos de seguridad y operación, ausencia de medidas de protección o cualquier situación que pueda generar daños a los locales comerciales, zonas comunes, mobiliario, redes o elementos existentes.

En caso de suspensión, el CONTRATISTA deberá adoptar de manera inmediata todas las medidas necesarias para proteger las áreas intervenidas, los materiales instalados, los elementos existentes, los acabados ejecutados y las zonas aledañas, garantizando condiciones adecuadas de seguridad, limpieza, estabilidad y funcionamiento durante el tiempo que permanezca suspendida la actividad.

La suspensión de actividades no dará lugar al reconocimiento automático de costos adicionales, reajustes económicos o ampliaciones de plazo cuando esta se origine por causas imputables al CONTRATISTA.

29. DAÑOS Y/O PERJUICIOS

Sin perjuicio de las garantías exigidas en el contrato, el CONTRATISTA será el primer obligado a responder por todos los daños y perjuicios que se ocasionen a personas, locales comerciales, bienes muebles o inmuebles, equipos, mobiliario, redes, acabados, zonas comunes o infraestructura de CREMIL y de terceros con ocasión de la ejecución de las actividades objeto del contrato.

El CONTRATISTA deberá atender de manera oportuna las eventualidades, contingencias o situaciones urgentes que se presenten durante la ejecución contractual y que puedan afectar la seguridad de las personas, la operación del Centro

Internacional Tequendama, los locales comerciales, las zonas comunes, las redes existentes, los accesos o los elementos intervenidos. Para tal efecto, deberá disponer de los medios, personal y herramientas necesarias para controlar, mitigar y corregir la situación, sin que ello genere costos adicionales para CREMIL cuando la causa sea imputable al CONTRATISTA.

En caso de daños menores ocasionados durante la ejecución contractual, el CONTRATISTA deberá efectuar las reparaciones correspondientes dentro de un término máximo de dos (2) días calendario o dentro del plazo que determine la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN, según la naturaleza de la afectación. Cuando se trate de daños graves, riesgos inminentes o afectaciones que comprometan la seguridad, funcionalidad u operación de los espacios intervenidos, el CONTRATISTA deberá atender la situación de manera inmediata.

Cuando se presenten daños a personas, accidentes o afectaciones a la salud de funcionarios, contratistas, usuarios, visitantes o terceros, el CONTRATISTA deberá informar inmediatamente a la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN, activar los protocolos de emergencia correspondientes, prestar la atención inicial requerida y asumir todas las responsabilidades derivadas conforme a la normatividad vigente y a las garantías constituidas.

Cuando se trate de daños a bienes muebles o inmuebles de CREMIL o de terceros, el CONTRATISTA deberá informar inmediatamente a la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN y asumir integralmente los costos de reparación, reposición, restitución o indemnización a que haya lugar, sin perjuicio de las demás acciones contractuales, administrativas o legales procedentes.

El CONTRATISTA será igualmente responsable por cualquier afectación ocasionada por manejo inadecuado de materiales, generación de polvo, residuos, golpes, rayones, derrames, vibraciones, malas prácticas constructivas o uso indebido de herramientas y equipos dentro de las instalaciones del Centro Internacional Tequendama – CIT.

Las situaciones descritas en el presente numeral deberán entenderse en concordancia con la matriz de riesgos del proceso de selección y del contrato, la cual hace parte integral de los documentos contractuales y establece la distribución y asignación de riesgos a cargo de las partes. En consecuencia, el CONTRATISTA deberá dar cumplimiento a las medidas de mitigación, control y manejo de riesgos que le correspondan conforme a dicha matriz.

30. DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE OBRA Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

El presente proceso tiene por objeto la ejecución de obras de modernización y mejoramiento de locales comerciales del Centro Internacional Tequendama – CIT, correspondientes al Edificio Bochica, bajo la modalidad de precios globales por unidad funcional, entendida cada unidad funcional como un local comercial independiente objeto de intervención.

Las intervenciones contempladas buscan mejorar las condiciones arquitectónicas, estéticas, de accesibilidad y operativas de los locales comerciales, mediante la ejecución de actividades integrales de modernización interior, reposición de acabados, actualización de instalaciones y mejoramiento de elementos arquitectónicos y técnicos existentes.

Las actividades se ejecutarán sobre los locales identificados como Carrera 13 #27-30, Carrera 13 #27-28, Carrera 13 #26-96, Carrera 13 #26-94 y Carrera 13 #26-74, con un área total aproximada de intervención de 1.907,28 m².

El alcance general de las intervenciones podrá comprender, entre otras, las siguientes actividades:

- Demoliciones y desmontes de elementos existentes.
- Retiro de divisiones internas y elementos obsoletos.
- Modernización y reposición de acabados arquitectónicos.
- Nivelación y reposición de pisos.
- Instalación de pisos SPC y guardaescobas.
- Pintura de muros y cielos rasos.
- Cambio y reposición de cielos rasos.

- Modernización de baños y cocinetas.
- Reposición de aparatos sanitarios y accesorios.
- Adecuaciones de accesibilidad y rampas.
- Instalación o reposición de pasamanos conforme a norma.
- Cambio y modernización de redes e instalaciones eléctricas.
- Modernización de sistemas de iluminación tipo LED.
- Reposición o mejoramiento de puertas, accesos, frentes interiores, cerramientos o elementos arquitectónicos asociados al funcionamiento de los locales, cuando aplique.
- Intervención de divisiones, antepechos, carpinterías y elementos arquitectónicos complementarios.
- Actividades de limpieza, retiro de residuos y entrega final de las áreas intervenidas.

De conformidad con el diagnóstico técnico realizado por la Entidad, las actividades incluyen intervenciones orientadas a la actualización de instalaciones eléctricas que actualmente presentan deficiencias técnicas y normativas, incluyendo tableros de distribución, cableado, tomacorrientes, iluminación e infraestructura eléctrica existente, las cuales deberán ajustarse al cumplimiento del RETIE, NTC 2050 y demás normas vigentes aplicables.

El CONTRATISTA deberá ejecutar las actividades garantizando la correcta coordinación entre especialidades, la compatibilidad de materiales y la adecuada secuencia constructiva, teniendo en cuenta las condiciones operativas y de funcionamiento del Centro Internacional Tequendama – CIT.

Los precios globales ofertados por unidad funcional deberán incluir la totalidad de actividades, materiales, equipos, herramientas, mano de obra, transporte, protecciones, ensayos, limpieza, disposición de residuos, costos administrativos, imprevistos, utilidad y todos los costos directos e indirectos necesarios para la ejecución integral de cada local intervenido, conforme al alcance definido por la Entidad.

Las especificaciones técnicas deberán entenderse como los requisitos mínimos de calidad, funcionalidad, seguridad, durabilidad y presentación exigidos para la correcta ejecución del contrato. En consecuencia, el CONTRATISTA será responsable de suministrar materiales nuevos, de primera calidad y compatibles entre sí, así como de ejecutar las actividades conforme a buenas prácticas constructivas, normas técnicas vigentes y lineamientos de imagen institucional definidos por CREMIL.

Todas las actividades deberán ejecutarse garantizando la estabilidad, funcionalidad, seguridad y adecuada presentación de los espacios intervenidos, evitando afectaciones a locales colindantes, zonas comunes, redes existentes, mobiliario o elementos en operación dentro del complejo.

Cuando las actividades impliquen intervención sobre instalaciones eléctricas, sanitarias, arquitectónicas o elementos ocultos, el CONTRATISTA deberá realizar las verificaciones técnicas necesarias antes de su ejecución y coordinar con la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN cualquier ajuste o condición particular identificada durante el desarrollo de los trabajos.

La Entidad podrá priorizar, ajustar o programar las unidades funcionales a intervenir de acuerdo con las necesidades operativas del Centro Internacional Tequendama – CIT, sin que ello implique modificación de los valores globales ofertados por cada unidad funcional.

Para el desarrollo de este proyecto, se requieren las siguientes especificaciones técnicas mínimas de obligatorio cumplimiento:

31. ALCANCE MÍNIMO POR UNIDAD FUNCIONAL

El presente contrato se ejecutará bajo la modalidad de precio global fijo por unidad funcional. Para efectos del presente proceso, cada unidad funcional corresponde a cada uno de los locales comerciales priorizados por CREMIL en el Edificio Bochica, con acceso sobre la Carrera 13 del Centro Internacional Tequendama – CIT.

El alcance mínimo obligatorio por unidad funcional comprende la ejecución integral de las actividades de modernización y mejoramiento requeridas para entregar cada local en condiciones adecuadas de funcionalidad, seguridad, accesibilidad, presentación y aprovechamiento económico.

Las actividades descritas para cada unidad funcional tienen carácter mínimo y referencial frente al resultado esperado por la Entidad. En consecuencia, el CONTRATISTA deberá ejecutar todas las actividades complementarias, auxiliares, preparatorias, de remate, limpieza, ajuste y puesta en funcionamiento que sean necesarias para cumplir integralmente con el alcance contratado, aun cuando no se encuentren expresamente descritas de manera individual.

El valor global ofertado por cada unidad funcional deberá incluir la totalidad de materiales, mano de obra, equipos, herramientas, transporte, protecciones, retiros, disposición de residuos, remates, pruebas, ajustes, limpieza final, costos administrativos, imprevistos, utilidad y demás costos directos e indirectos necesarios para la correcta ejecución de la intervención.

Las áreas indicadas en el presente documento son aproximadas y tienen carácter referencial para la identificación de las unidades funcionales, sin que constituyan cantidades de obra sujetas a reconocimiento independiente.

ALCANCE MÍNIMO POR UNIDAD FUNCIONAL – Carrera 13 #27-30	
<i>Área aproximada: 210,29 m² Modalidad: Precio global fijo por unidad funcional</i>	
Ítem	1
Actividad / Descripción del ítem	Modernización integral del local comercial Carrera 13 #27-30
Unidad de medida	Unidad funcional
Descripción general	Comprende la ejecución integral de las actividades de modernización y mejoramiento del local comercial, orientadas a habilitar el espacio en condiciones adecuadas de accesibilidad, seguridad, funcionalidad, presentación arquitectónica y aprovechamiento económico. El alcance incluye la intervención de la rampa de accesibilidad a nivel 1, reposición o ajuste de pasamanos, modernización del baño accesible, reemplazo de unidad sanitaria y acabados, actualización de la red eléctrica, reemplazo del sistema de iluminación, modernización de cocineta, reposición o mejoramiento de pisos en SPC con guardaescobas, tratamiento de muros en color blanco, cielo raso en color negro y reemplazo de la puerta de acceso con sistema de seguridad. La intervención deberá entenderse como una unidad funcional completa, por lo cual el contratista deberá incluir todas las actividades complementarias necesarias para entregar el local operativo y apto para su uso comercial.

<p>Procedimiento de ejecución</p>	<p>1. Verificar en sitio las condiciones reales del local, accesos, redes, elementos existentes y puntos críticos de intervención. 2. Proteger áreas colindantes, zonas comunes, elementos que permanezcan y superficies no intervenidas. 3. Ejecutar desmontes, retiros y demoliciones menores de elementos deteriorados, obsoletos o incompatibles con la intervención final. 4. Preparar, nivelar y limpiar superficies antes de instalar nuevos acabados. 5. Adecuar la rampa de accesibilidad y ejecutar los ajustes necesarios para garantizar continuidad, seguridad y estabilidad de la circulación. 6. Suministrar e instalar pasamanos, incluyendo anclajes, fijaciones, remates y acabado final. 7. Modernizar el baño accesible, incluyendo aparatos sanitarios, griferías, accesorios, enchapes, acabados, remates y pruebas hidráulicas y sanitarias. 8. Ejecutar la modernización eléctrica conforme a RETIE y NTC 2050, incluyendo canalizaciones, cableado, tablero, protecciones, tomacorrientes, interruptores y luminarias LED. 9. Modernizar la cocineta, incluyendo acabados, mesón, grifería y elementos complementarios. 10. Instalar piso SPC y guardaescobas sobre superficies niveladas, limpias y aptas para recibir el acabado. 11. Resanar, preparar y pintar muros y cielo raso conforme a las especificaciones definidas. 12. Instalar la puerta de acceso con herrajes, cerradura o sistema de seguridad, realizando ajustes de operación. 13. Ejecutar remates, limpieza final, retiro de residuos, pruebas de funcionamiento y entrega del local a satisfacción de la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN.</p>
<p>Tolerancias para aceptación</p>	<p>Los pisos deberán quedar nivelados, continuos, sin piezas sueltas, levantamientos, separaciones irregulares ni cambios bruscos de altura. Los guardaescobas deberán quedar alineados, firmes y con encuentros limpios. Las rampas deberán presentar superficie uniforme, estable y segura, sin fisuras, bordes peligrosos, resaltes o acabados irregulares. Los pasamanos deberán quedar firmemente anclados, alineados, sin movimientos perceptibles, rebabas, aristas cortantes ni deterioro del acabado. Los enchapes y acabados del baño y cocineta deberán quedar alineados, nivelados, sin piezas fisuradas, desportilladas, manchadas o con juntas irregulares. No se aceptarán fugas, filtraciones, olores, aparatos sanitarios inestables ni griferías defectuosas. Las instalaciones eléctricas deberán quedar operativas, organizadas, protegidas, rotuladas cuando aplique y sin cableado expuesto. Las luminarias LED deberán funcionar sin intermitencias. La pintura deberá presentar color y textura uniformes, sin escurrimientos, ampollamientos, marcas de rodillo, manchas o repintes visibles. El cielo raso deberá quedar continuo, alineado y sin deformaciones. La puerta deberá abrir, cerrar y asegurar correctamente, sin roces, descuadres ni deformaciones.</p>
<p>Criterios de aceptación del ítem</p>	<p>La unidad funcional será aceptada únicamente cuando se encuentre terminada de manera integral, limpia, segura, funcional y apta para operación comercial. Deberá contar con acabados completos, instalaciones operativas, elementos firmemente instalados, residuos retirados y observaciones de INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN atendidas. El recibo parcial de actividades no exime al contratista de responder por la calidad, estabilidad y correcta terminación del local hasta el recibo final a satisfacción.</p>
<p>Ensayos a realizar / Verificaciones</p>	<p>Verificación visual y técnica de acabados; revisión de nivelación y continuidad de pisos; comprobación de fijación de pasamanos, puertas, accesorios y elementos instalados; pruebas de funcionamiento de aparatos sanitarios, griferías, desagües e instalaciones hidráulicas y sanitarias cuando aplique; verificación de operación de luminarias, tomacorrientes, interruptores y tablero eléctrico; revisión de limpieza final, retiro de residuos y corrección de observaciones formuladas por la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN. Para instalaciones eléctricas se deberá aportar soporte de cumplimiento RETIE cuando aplique según el alcance ejecutado.</p>

Materiales, equipos y herramientas mínimas	Materiales principales y auxiliares requeridos para la intervención integral, incluyendo piso SPC o acabado aprobado, guardaescobas, enchapes, pinturas, estucos, sellantes, cielo raso o placas en superboard cuando aplique, perfilería, pasamanos metálicos, puertas, herrajes, aparatos sanitarios, griferías, accesorios, divisiones de baño, mesones, luminarias LED, cableado LSHF, tubería EMT y/o PVC SCH40 libre de halógenos, tableros, protecciones eléctricas, tomacorrientes, interruptores, canalizaciones, herramientas manuales y eléctricas, equipos de demolición menor, equipos de medición, elementos de protección personal, señalización, cerramientos temporales, elementos de limpieza y medios para manejo y retiro de residuos.
---	--

ALCANCE MÍNIMO POR UNIDAD FUNCIONAL – Carrera 13 #27-28	
<i>Área aproximada: 220,00 m² Modalidad: Precio global fijo por unidad funcional</i>	
Ítem	2
Actividad / Descripción del ítem	Modernización integral del local comercial Carrera 13 #27-28
Unidad de medida	Unidad funcional
Descripción general	Comprende la ejecución integral de las actividades de modernización y mejoramiento del local comercial, orientadas a reorganizar funcionalmente el espacio, mejorar sus condiciones de accesibilidad, actualizar sus acabados interiores y habilitarlo para su operación comercial. El alcance incluye el desmonte y retiro de divisiones internas, adecuación de rampa de accesibilidad a nivel -1 con pasamanos, modernización de baños accesibles en niveles N1 y N2, reemplazo de unidades sanitarias y acabados, reposición o ajuste de pasamanos, instalación de piso SPC con guardaescobas y reemplazo de puerta de acceso con sistema de seguridad. La intervención deberá ejecutarse como una unidad funcional integral, incluyendo remates, limpieza, retiro de residuos y actividades complementarias necesarias para la correcta terminación del local.
Procedimiento de ejecución	1. Realizar verificación inicial del local, identificando divisiones, redes, acabados, elementos a conservar y restricciones operativas. 2. Implementar protecciones temporales en zonas comunes, accesos, pisos, elementos existentes y áreas no intervenidas. 3. Ejecutar el desmonte y retiro de divisiones internas, garantizando que no se afecten elementos estructurales, redes principales ni componentes que deban permanecer. 4. Retirar residuos, escombros y sobrantes de manera ordenada, conforme a las rutas y horarios autorizados por CREMIL. 5. Adecuar la rampa de accesibilidad a nivel -1, incluyendo preparación de superficie, ajustes de pendiente, acabado final y elementos de seguridad. 6. Suministrar e instalar pasamanos con anclajes, fijaciones y remates adecuados. 7. Modernizar los baños accesibles en N1 y N2, incluyendo retiro de aparatos existentes, instalación de nuevas unidades sanitarias, enchapes, accesorios, divisiones, griferías y acabados. 8. Preparar y nivelar superficies para la instalación del piso SPC y guardaescobas. 9. Instalar la puerta de acceso con sus herrajes, cerradura o sistema de seguridad, verificando su correcta operación. 10. Ejecutar remates arquitectónicos, limpieza final, pruebas de funcionamiento y entrega del local en condiciones de operación.

<p>Tolerancias para aceptación</p>	<p>Las áreas donde se retiren divisiones deberán quedar limpias, regulares, sin salientes, bordes peligrosos, residuos, anclajes expuestos ni afectaciones a elementos que deban conservarse. Las rampas deberán quedar con superficie continua, estable, segura y sin desniveles abruptos. Los pasamanos deberán quedar alineados, firmes y sin movimientos perceptibles. Los baños deberán quedar completamente funcionales, sin fugas, filtraciones, aparatos inestables, enchapes fisurados, juntas irregulares o accesorios mal fijados. Los pisos SPC deberán quedar nivelados, bien modulados, sin levantamientos, separaciones abiertas, piezas sueltas ni cortes defectuosos en bordes o encuentros. Los guardaescobas deberán quedar continuos, alineados y correctamente fijados. La puerta de acceso deberá quedar aplomada, alineada y funcional, sin roces ni cierres defectuosos. No se aceptarán manchas, rayones, deterioros visibles, residuos de obra, acabados inconclusos o diferencias notorias de tonalidad en las áreas intervenidas.</p>
<p>Criterios de aceptación del ítem</p>	<p>La unidad funcional será aceptada únicamente cuando se encuentre terminada de manera integral, limpia, segura, funcional y apta para operación comercial. Deberá contar con acabados completos, instalaciones operativas, elementos firmemente instalados, residuos retirados y observaciones de INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN atendidas. El recibo parcial de actividades no exime al contratista de responder por la calidad, estabilidad y correcta terminación del local hasta el recibo final a satisfacción.</p>
<p>Ensayos a realizar / Verificaciones</p>	<p>Verificación visual y técnica de acabados; revisión de nivelación y continuidad de pisos; comprobación de fijación de pasamanos, puertas, accesorios y elementos instalados; pruebas de funcionamiento de aparatos sanitarios, griferías, desagües e instalaciones hidráulicas y sanitarias cuando aplique; verificación de operación de luminarias, tomacorrientes, interruptores y tablero eléctrico; revisión de limpieza final, retiro de residuos y corrección de observaciones formuladas por la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN. Para instalaciones eléctricas se deberá aportar soporte de cumplimiento RETIE cuando aplique según el alcance ejecutado.</p>
<p>Materiales, equipos y herramientas mínimas</p>	<p>Materiales principales y auxiliares requeridos para la intervención integral, incluyendo piso SPC o acabado aprobado, guardaescobas, enchapes, pinturas, estucos, sellantes, cielo raso o placas en superboard cuando aplique, perfilería, pasamanos metálicos, puertas, herrajes, aparatos sanitarios, griferías, accesorios, divisiones de baño, mesones, luminarias LED, cableado LSHF, tubería EMT y/o PVC SCH40 libre de halógenos, tableros, protecciones eléctricas, tomacorrientes, interruptores, canalizaciones, herramientas manuales y eléctricas, equipos de demolición menor, equipos de medición, elementos de protección personal, señalización, cerramientos temporales, elementos de limpieza y medios para manejo y retiro de residuos.</p>

<p align="center">ALCANCE MÍNIMO POR UNIDAD FUNCIONAL – Carrera 13 #26-96</p>	
<p align="center"><i>Área aproximada: 273,72 m² Modalidad: Precio global fijo por unidad funcional</i></p>	
<p align="center">Ítem</p>	<p align="center">3</p>
<p>Actividad / Descripción del ítem</p>	<p align="center">Modernización integral del local comercial Carrera 13 #26-96</p>

Unidad de medida	Unidad funcional
<p style="text-align: center;">Descripción general</p>	<p>Comprende la ejecución integral de las actividades de modernización y mejoramiento del local comercial, incluyendo reorganización espacial, restitución de acabados, modernización de baños y cocineta, mejoramiento de elementos de circulación vertical y restitución de fachada interna y acceso principal sobre la Carrera 13. El alcance incluye demolición de divisiones internas en nivel de acceso, restitución del acabado de piso con nivelación y actividades relacionadas, pintura de muros y cielo raso, modernización de baños en nivel inferior con cambio de unidades sanitarias, reposición de divisiones y acabados, adecuación de baño accesible, demolición y reemplazo de antepechos de escaleras, implementación de montacargas para archivo, modernización de cocineta y restitución de acceso principal. La intervención deberá garantizar continuidad funcional, correcta presentación arquitectónica y condiciones adecuadas para su aprovechamiento económico.</p>
<p style="text-align: center;">Procedimiento de ejecución</p>	<p>1. Realizar inspección técnica inicial para validar las condiciones de divisiones internas, pisos, baños, escaleras, fachada interna, acceso principal y redes existentes. 2. Delimitar y proteger áreas colindantes, elementos que se conservarán, circulaciones y zonas comunes. 3. Ejecutar demolición y retiro de divisiones internas del nivel de acceso, garantizando manejo controlado de residuos y protección de elementos existentes. 4. Preparar las superficies de piso mediante limpieza, retiro de residuos, nivelación y corrección de irregularidades antes de instalar el nuevo acabado. 5. Ejecutar pintura de muros y cielo raso, previa preparación, resane, lijado y limpieza de superficies. 6. Modernizar los baños del nivel inferior, incluyendo retiro de elementos existentes, reposición de unidades sanitarias, divisiones, enchapes, acabados, accesorios y adecuaciones de accesibilidad. 7. Demoler y reemplazar antepechos de escaleras, garantizando estabilidad, alineación, seguridad y acabado final. 8. Ejecutar las adecuaciones necesarias para la implementación del montacargas para archivo, verificando condiciones de soporte, operación, integración espacial y seguridad. 9. Modernizar la cocineta, incluyendo acabados, mesón, grifería, accesorios y puntos requeridos. 10. Restituir la fachada interna y el acceso principal sobre Carrera 13, garantizando presentación, funcionalidad y seguridad. 11. Realizar pruebas, verificaciones, remates, limpieza final, retiro de residuos y entrega integral de la unidad funcional.</p>
<p style="text-align: center;">Tolerancias para aceptación</p>	<p>Las demoliciones deberán ejecutarse sin afectar elementos estructurales, redes principales o componentes que deban conservarse. Las superficies resultantes deberán quedar limpias, regulares y sin bordes peligrosos. Los pisos deberán quedar nivelados, continuos, sin ondulaciones, desprendimientos, piezas sueltas ni desniveles visibles. La pintura de muros y cielo raso deberá ser uniforme, sin manchas, escurrimientos, ampollamientos, fisuras abiertas o diferencias evidentes de tonalidad. Los baños deberán quedar operativos, sin fugas, filtraciones, aparatos sueltos, enchapes fisurados, juntas abiertas o accesorios mal fijados. Los antepechos de escaleras deberán quedar estables, alineados, firmes y con acabados homogéneos. El montacargas, cuando aplique, deberá quedar correctamente integrado al espacio, con funcionamiento verificado y sin interferencias con circulaciones o elementos existentes. La fachada interna y el acceso principal deberán presentar alineación, limpieza visual, acabados homogéneos y elementos firmemente fijados. No se aceptarán acabados deteriorados, defectos visibles, elementos inestables, residuos de obra, afectaciones a zonas comunes ni condiciones que comprometan la operación del local.</p>

Criterios de aceptación del ítem	La unidad funcional será aceptada únicamente cuando se encuentre terminada de manera integral, limpia, segura, funcional y apta para operación comercial. Deberá contar con acabados completos, instalaciones operativas, elementos firmemente instalados, residuos retirados y observaciones de INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN atendidas. El recibo parcial de actividades no exime al contratista de responder por la calidad, estabilidad y correcta terminación del local hasta el recibo final a satisfacción.
Ensayos a realizar / Verificaciones	Verificación visual y técnica de acabados; revisión de nivelación y continuidad de pisos; comprobación de fijación de pasamanos, puertas, accesorios y elementos instalados; pruebas de funcionamiento de aparatos sanitarios, griferías, desagües e instalaciones hidráulicas y sanitarias cuando aplique; verificación de operación de luminarias, tomacorrientes, interruptores y tablero eléctrico; revisión de limpieza final, retiro de residuos y corrección de observaciones formuladas por la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN. Para instalaciones eléctricas se deberá aportar soporte de cumplimiento RETIE cuando aplique según el alcance ejecutado.
Materiales, equipos y herramientas mínimas	Materiales principales y auxiliares requeridos para la intervención integral, incluyendo piso SPC o acabado aprobado, guardaescobas, enchapes, pinturas, estucos, sellantes, cielo raso o placas en superboard cuando aplique, perfilería, pasamanos metálicos, puertas, herrajes, aparatos sanitarios, griferías, accesorios, divisiones de baño, mesones, luminarias LED, cableado LSHF, tubería EMT y/o PVC SCH40 libre de halógenos, tableros, protecciones eléctricas, tomacorrientes, interruptores, canalizaciones, herramientas manuales y eléctricas, equipos de demolición menor, equipos de medición, elementos de protección personal, señalización, cerramientos temporales, elementos de limpieza y medios para manejo y retiro de residuos.

ALCANCE MÍNIMO POR UNIDAD FUNCIONAL – Carrera 13 #26-94	
<i>Área aproximada: 353,42 m² Modalidad: Precio global fijo por unidad funcional</i>	
Ítem	4
Actividad / Descripción del ítem	Modernización integral del local comercial Carrera 13 #26-94
Unidad de medida	Unidad funcional

<p style="text-align: center;">Descripción general</p>	<p>Comprende la ejecución integral de las actividades de modernización y mejoramiento del local comercial, orientadas a actualizar sus acabados, mejorar condiciones de accesibilidad, intervenir áreas de servicio y adecuar elementos arquitectónicos interiores y posteriores. El alcance incluye restitución del acabado de piso con nivelación y actividades relacionadas, adecuación de rampa de accesibilidad a nivel -1 con pasamanos, reposición de cielo raso en superboard en nivel 2, pintura de muros y cielo raso, adecuación de rampa de acceso posterior con pasamanos, reposición de puerta de acceso posterior, demolición de mesones de cocina y campanas de extracción, y modernización de baños en nivel inferior con cambio de unidades sanitarias, acabados y adecuación de baño accesible. La intervención deberá entregar el local en condiciones de seguridad, funcionalidad, presentación y operación comercial.</p>
<p style="text-align: center;">Procedimiento de ejecución</p>	<p>1. Verificar condiciones iniciales del local, con especial atención a pisos, rampas, pasamanos, cielo raso, puerta posterior, baños, mesones y campanas existentes. 2. Proteger áreas de circulación, elementos colindantes, superficies no intervenidas y zonas comunes. 3. Ejecutar desmontes y demoliciones controladas de mesones de cocina, campanas de extracción y elementos no requeridos, retirando residuos conforme a los procedimientos autorizados. 4. Preparar y nivelar superficies de piso, corrigiendo irregularidades antes de instalar el acabado final. 5. Adecuar rampa de accesibilidad a nivel -1 y rampa posterior, incluyendo acabado final, remates y condiciones de seguridad. 6. Suministrar, instalar o ajustar pasamanos, garantizando anclajes adecuados, continuidad y acabado final. 7. Reponer cielo raso en superboard en nivel 2, incluyendo estructura de soporte, placas, tratamiento de juntas, acabado y pintura. 8. Preparar y pintar muros y cielo raso, corrigiendo fisuras, irregularidades y deterioros visibles. 9. Reponer puerta de acceso posterior con herrajes, cerradura y ajustes de operación. 10. Modernizar baños del nivel inferior, incluyendo aparatos sanitarios, enchapes, accesorios, griferías, acabados y condiciones de accesibilidad. 11. Ejecutar remates, limpieza, pruebas de funcionamiento y entrega final del local a satisfacción de la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN.</p>
<p style="text-align: center;">Tolerancias para aceptación</p>	<p>Los pisos deberán quedar nivelados, sin ondulaciones, desniveles visibles, piezas sueltas, juntas abiertas o cortes defectuosos. Las rampas deberán presentar superficie estable, continua, segura y sin resaltes peligrosos. Los pasamanos deberán quedar firmemente anclados, alineados, sin movimientos perceptibles, aristas cortantes o fallas en acabados. El cielo raso en superboard deberá quedar continuo, plano, alineado, sin fisuras en juntas, deformaciones, pandeos o placas sueltas. La pintura deberá presentar uniformidad de color y textura, sin manchas, escurrimientos, marcas de aplicación, ampollamientos o superficies mal resanadas. La puerta posterior deberá quedar aplomada, alineada y funcional, sin roces, descuadres ni herrajes defectuosos. Los baños deberán quedar funcionales, sin fugas, filtraciones, aparatos sueltos, enchapes desalineados, piezas fisuradas ni accesorios mal instalados. Las áreas donde se retiren mesones y campanas deberán quedar limpias, seguras y listas para su uso o intervención final. No se aceptarán residuos de obra, elementos inestables, acabados inconclusos ni afectaciones a zonas comunes o componentes existentes.</p>
<p style="text-align: center;">Criterios de aceptación del ítem</p>	<p>La unidad funcional será aceptada únicamente cuando se encuentre terminada de manera integral, limpia, segura, funcional y apta para operación comercial. Deberá contar con acabados completos, instalaciones operativas, elementos firmemente instalados, residuos retirados y observaciones de INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN atendidas. El recibo parcial de actividades no exime al contratista de responder por la calidad, estabilidad y correcta terminación del local hasta el recibo final a satisfacción.</p>

<p align="center">Ensayos a realizar / Verificaciones</p>	<p>Verificación visual y técnica de acabados; revisión de nivelación y continuidad de pisos; comprobación de fijación de pasamanos, puertas, accesorios y elementos instalados; pruebas de funcionamiento de aparatos sanitarios, griferías, desagües e instalaciones hidráulicas y sanitarias cuando aplique; verificación de operación de luminarias, tomacorrientes, interruptores y tablero eléctrico; revisión de limpieza final, retiro de residuos y corrección de observaciones formuladas por la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN. Para instalaciones eléctricas se deberá aportar soporte de cumplimiento RETIE cuando aplique según el alcance ejecutado.</p>
<p align="center">Materiales, equipos y herramientas mínimas</p>	<p>Materiales principales y auxiliares requeridos para la intervención integral, incluyendo piso SPC o acabado aprobado, guardaescobas, enchapes, pinturas, estucos, sellantes, cielo raso o placas en superboard cuando aplique, perfilería, pasamanos metálicos, puertas, herrajes, aparatos sanitarios, griferías, accesorios, divisiones de baño, mesones, luminarias LED, cableado LSHF, tubería EMT y/o PVC SCH40 libre de halógenos, tableros, protecciones eléctricas, tomacorrientes, interruptores, canalizaciones, herramientas manuales y eléctricas, equipos de demolición menor, equipos de medición, elementos de protección personal, señalización, cerramientos temporales, elementos de limpieza y medios para manejo y retiro de residuos.</p>

<p align="center">ALCANCE MÍNIMO POR UNIDAD FUNCIONAL – Carrera 13 #26-74</p>	
<p align="center"><i>Área aproximada: 849,85 m² Modalidad: Precio global fijo por unidad funcional</i></p>	
<p align="center">Ítem</p>	<p align="center">5</p>
<p align="center">Actividad / Descripción del ítem</p>	<p align="center">Modernización integral del local comercial Carrera 13 #26-74</p>
<p align="center">Unidad de medida</p>	<p align="center">Unidad funcional</p>
<p align="center">Descripción general</p>	<p>Comprende la ejecución integral de las actividades de modernización y mejoramiento de la unidad funcional de mayor área, incluyendo reposición de cielo raso, restitución de acabados de piso, modernización de cocineta y baños, reorganización espacial mediante demolición de nichos, muros y divisiones internas en superboard en nivel 2, reposición de pasamanos en escaleras, rampa y borde de placa, y reemplazo de acabado de piso de rampa. La intervención deberá desarrollarse con adecuada planeación logística, coordinación de frentes de trabajo, control de residuos, protección de áreas colindantes y ejecución por etapas cuando sea necesario, garantizando la entrega integral del local en condiciones adecuadas de funcionalidad, seguridad, circulación, presentación arquitectónica y operación comercial.</p>

Procedimiento de ejecución	<p>1. Realizar levantamiento y verificación inicial de condiciones del local, identificando áreas de cielo raso, pisos, baños, cocineta, nichos, divisiones, rampas, escaleras, pasamanos y zonas de circulación. 2. Definir y señalizar frentes de trabajo, rutas de ingreso y salida de materiales, zonas de acopio temporal y áreas de protección. 3. Proteger zonas comunes, elementos existentes, superficies no intervenidas y áreas colindantes. 4. Ejecutar desmontaje y reposición de cielo raso en niveles 1 y 2, incluyendo estructura de soporte, placas, tratamiento de juntas, acabado y pintura. 5. Preparar, nivelar y restituir pisos, garantizando superficies aptas para recibir el acabado final. 6. Modernizar cocineta y baños, incluyendo retiro de elementos existentes, cambio de unidades sanitarias, acabados, mesón de cocineta, griferías, accesorios y remates. 7. Demoler nichos, muros y divisiones internas en superboard en nivel 2, controlando polvo, ruido, residuos y afectaciones a redes o elementos que deban permanecer. 8. Reponer pasamanos en escaleras, rampa y borde de placa, incluyendo anclajes, fijaciones, remates y acabado final. 9. Reemplazar el acabado de piso de rampa, garantizando continuidad, estabilidad y condiciones seguras de circulación. 10. Ejecutar remates arquitectónicos, verificaciones funcionales, limpieza permanente, retiro de residuos y entrega final de la unidad funcional.</p>
Tolerancias para aceptación	<p>El cielo raso deberá quedar plano, continuo, alineado, sin pandeos, fisuras en juntas, deformaciones, placas sueltas o diferencias visibles en acabado. Los pisos deberán quedar nivelados, estables, sin piezas sueltas, levantamientos, desniveles, juntas abiertas, ondulaciones o cortes irregulares. Los baños y cocineta deberán quedar completamente funcionales, sin fugas, filtraciones, aparatos inestables, griferías defectuosas, enchapes fisurados, juntas irregulares, mesones desnivelados o acabados deteriorados. Las áreas demolidas en superboard deberán quedar limpias, seguras, sin anclajes expuestos, bordes cortantes, residuos, afectaciones a redes o daños en elementos a conservar. Los pasamanos deberán quedar firmemente anclados, alineados, continuos, sin movimientos perceptibles, deformaciones, rebabas o fallas de acabado. El acabado de piso de rampa deberá quedar estable, adherido, continuo, antideslizante cuando aplique y sin resaltes que comprometan la circulación. No se aceptarán elementos inestables, acabados inconclusos, residuos de obra, zonas sin limpieza final, deterioros visibles o condiciones que afecten la seguridad y operación del local.</p>
Criterios de aceptación del ítem	<p>La unidad funcional será aceptada únicamente cuando se encuentre terminada de manera integral, limpia, segura, funcional y apta para operación comercial. Deberá contar con acabados completos, instalaciones operativas, elementos firmemente instalados, residuos retirados y observaciones de INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN atendidas. El recibo parcial de actividades no exime al contratista de responder por la calidad, estabilidad y correcta terminación del local hasta el recibo final a satisfacción.</p>
Ensayos a realizar / Verificaciones	<p>Verificación visual y técnica de acabados; revisión de nivelación y continuidad de pisos; comprobación de fijación de pasamanos, puertas, accesorios y elementos instalados; pruebas de funcionamiento de aparatos sanitarios, griferías, desagües e instalaciones hidráulicas y sanitarias cuando aplique; verificación de operación de luminarias, tomacorrientes, interruptores y tablero eléctrico; revisión de limpieza final, retiro de residuos y corrección de observaciones formuladas por la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN. Para instalaciones eléctricas se deberá aportar soporte de cumplimiento RETIE cuando aplique según el alcance ejecutado.</p>

Materiales, equipos y herramientas mínimas	Materiales principales y auxiliares requeridos para la intervención integral, incluyendo piso SPC o acabado aprobado, guardaescobas, enchapes, pinturas, estucos, sellantes, cielo raso o placas en superboard cuando aplique, perfilera, pasamanos metálicos, puertas, herrajes, aparatos sanitarios, griferías, accesorios, divisiones de baño, mesones, luminarias LED, cableado LSHF, tubería EMT y/o PVC SCH40 libre de halógenos, tableros, protecciones eléctricas, tomacorrientes, interruptores, canalizaciones, herramientas manuales y eléctricas, equipos de demolición menor, equipos de medición, elementos de protección personal, señalización, cerramientos temporales, elementos de limpieza y medios para manejo y retiro de residuos.
---	---

32. RECIBO DE LAS UNIDADES FUNCIONALES

Cada unidad funcional será objeto de verificación independiente por parte de la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN del contrato, con el fin de constatar el cumplimiento del alcance mínimo previsto, la calidad de los materiales instalados, la correcta ejecución de los trabajos y la adecuada presentación final del local.

No se entenderá recibida a satisfacción una unidad funcional cuando existan actividades pendientes, acabados incompletos, defectos visibles, instalaciones sin funcionamiento, materiales distintos a los aprobados o cualquier situación que impida su adecuada operación.

33. CUADRO OFICIAL DE UNIDADES FUNCIONALES

IHNo.	Unidad funcional	Área aproximada	Tipo de intervención
1	Local Carrera 13 #27-30	210,29 m ²	Modernización y mejoramiento integral
2	Local Carrera 13 #27-28	220,00 m ²	Modernización y mejoramiento integral
3	Local Carrera 13 #26-96	273,72 m ²	Modernización y mejoramiento integral
4	Local Carrera 13 #26-94	353,42 m ²	Modernización y mejoramiento integral
5	Local Carrera 13 #26-74	849,85 m ²	Modernización y mejoramiento integral
Total aproximado		1.907,28 m²	

34. FORMA DE PAGO ASOCIADA A LAS UNIDADES FUNCIONALES

La Entidad realizará los pagos de acuerdo con el avance de ejecución de las unidades funcionales, previa verificación y aprobación de la INTERVENTORÍA y/o SUPERVISIÓN del contrato, conforme a los valores globales ofertados para cada local comercial.

El pago final de cada unidad funcional estará sujeto a la verificación de terminación integral, funcionamiento, limpieza, retiro de sobrantes, atención de observaciones y recibo a satisfacción.

35. CONDICIONES DEL PRECIO GLOBAL POR UNIDAD FUNCIONAL

El PROPONENTE deberá analizar integralmente las condiciones físicas, técnicas, funcionales, normativas, logísticas y

operativas de cada unidad funcional antes de presentar su oferta económica.

El precio global ofertado por cada unidad funcional deberá incluir la totalidad de actividades necesarias para entregar el local en condiciones adecuadas de funcionamiento, seguridad, accesibilidad, presentación y aprovechamiento económico.

El contratista podrá plantear sistemas estructurales para la recuperación de esta, que cumplan con la NSR10 o que se encuentren debidamente homologado por la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcción Sismorresistente de acuerdo con el capítulo II de la Ley 400 de 1997 o la norma que la regule o modifique, que permita adaptarse a las condiciones de la entidad, rapidez en la ejecución y facilidad en mantenimiento.

31. PROFESIONALES REQUERIDOS

N	CARGO	PERFIL PROFESIONAL Y EXPERIENCIA	% DEDICACIÓN
1	DIRECTOR DE OBRA	<p>Ingeniero civil y/o arquitecto con matrícula profesional vigente, con experiencia general mínima de ocho (8) años, contados a partir de la expedición de la matrícula profesional.</p> <p>El profesional propuesto deberá acreditar mediante certificaciones haber participado como director de obra en mínimo tres (3) proyectos, de los cuales al menos uno (1) deberá corresponder a actividades de modernización, remodelación, mejoramiento o intervención de edificaciones.</p> <p>La experiencia exigida será considerada como criterio habilitante y deberá ser posterior a la fecha de expedición de la matrícula profesional.</p>	50%
2	RESIDENTE DE OBRA	<p>Ingeniero civil y/o arquitecto con matrícula profesional vigente, con experiencia general mínima de cinco (5) años, contados a partir de la expedición de la matrícula profesional.</p> <p>El profesional propuesto deberá acreditar mediante certificaciones haber participado como Residente de obra en mínimo tres (3) proyectos, de los cuales al menos uno (1) deberá corresponder a actividades de modernización, remodelación, mejoramiento o intervención de edificaciones.</p> <p>La experiencia exigida será considerada como criterio habilitante y deberá ser posterior a la fecha de expedición de la matrícula profesional.</p>	100%

3	PROFESIONAL SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO	<p>Profesional, ingeniero o administrador en Seguridad y Salud en el Trabajo, o profesional en áreas afines, según el (SNIES) del MEN, que cuente con especialización en Seguridad y Salud en el Trabajo o en Salud Ocupacional y Riesgos Laborales, y que acredite licencia vigente en Seguridad y Salud en el Trabajo.</p> <p>Experiencia General: Mínimo tres (03) años de experiencia profesional, contados a partir de la fecha de expedición de la licencia en Seguridad y Salud en el Trabajo, la cual deberá encontrarse vigente a la fecha de cierre del proceso y haber sido expedida por las Secretarías Departamentales o Distritales de Salud, o la entidad que haga sus veces.</p> <p>Experiencia Específica: El profesional propuesto deberá acreditar, mediante certificaciones, su participación como profesional o residente en Seguridad y Salud en el Trabajo en mínimo tres (03) contratos relacionados con mantenimiento y/o construcción y/o modernización y/o mejoramiento de infraestructura.</p> <p>Y contar con las siguientes Certificaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Certificado vigente del curso de cincuenta (50) o veinte (20) horas en SG-SST, conforme a lo establecido en la normatividad vigente. • Certificación vigente para trabajo en alturas. • Certificación vigente como coordinador de trabajo en alturas. • Certificado de primeros auxilios vigente. <p>Dedicación: Dedicación del cien por ciento (100%) durante la ejecución del contrato, con presencia permanente en las instalaciones de la Entidad.</p>	100%
4	PROFESIONAL DE GESTIÓN AMBIENTAL	<p>Profesional Ingeniero Ambiental, Administrador Ambiental o profesional en áreas afines y/o similares según SNIES.</p> <p>Experiencia General: igual o superior a TRES (3) años contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional.</p> <p>Experiencia específica: El profesional propuesto para el cargo deberá soportar mediante certificación, haber participado como profesional o residente ambiental, como mínimo en TRES (3) proyectos de mejoramiento y/o mantenimiento y/o construcción y/o adecuaciones de edificaciones.</p> <p>Funciones: Será el encargado de realizar el seguimiento y control ambiental durante la ejecución de las obras de modernización y mejoramiento de los locales comerciales, garantizando el cumplimiento de la normatividad ambiental vigente y de las obligaciones ambientales del contrato. Así mismo, deberá supervisar el adecuado manejo de residuos, control de impactos ambientales y</p>	30%

		apoyar la gestión documental e informes requeridos durante la ejecución del proyecto.	
5	INGENIERO HIDROSANITARIO	<p>Ingeniero civil con matrícula profesional vigente y postgrado en el área hidráulica.</p> <p>El profesional propuesto para el cargo deberá contar con experiencia en la participación como ingeniero hidrosanitario en mínimo TRES (3) obras de construcción y/o mantenimiento y/o intervención de instalaciones hidrosanitarias en edificaciones.</p> <p>Esta experiencia deberá ser posterior a la fecha de expedición de la matrícula profesional.</p> <p>Funciones: Deberá realizar la revisión técnica de las instalaciones hidrosanitarias internas de los locales comerciales, especialmente en zonas húmedas, cocinetas, puntos hidráulicos, sanitarios y desagües, y emitir concepto técnico y recomendaciones al finalizar los trabajos.</p>	20%
6	INGENIERO ELÉCTRICO	<p>Ingeniero eléctrico y/o electricista con matrícula profesional vigente.</p> <p>El profesional propuesto para el cargo deberá acreditar haber participado como mínimo en TRES (3) proyectos como ingeniero eléctrico, en obras de construcción y/o mantenimiento y/o intervención de instalaciones eléctricas.</p> <p>Esta experiencia deberá ser posterior a la fecha de expedición de la matrícula profesional.</p> <p>Funciones: Deberá realizar la revisión técnica de las instalaciones eléctricas internas de los locales comerciales, incluyendo tableros, circuitos, puntos eléctricos, iluminación y tomacorrientes, cuando aplique, y emitir concepto técnico conforme al RETIE, RETILAP y demás normativa aplicable.</p>	20%
7	TECNÓLOGO EN OBRAS CIVILES	<p>Técnico o tecnólogo en obras civiles o afines</p> <p>Funciones: deberá realizar el control y manejo de materiales y equipos utilizados en el proyecto.</p>	100%





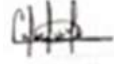

TC. (R) Carlos Hernández Montoya
 Subdirector de Gestión de Activos

Visto bueno:



ARQ. MARCO ANTONIO ROMERO ALARCON
 Coordinador de Gestión de Proyectos
 Subdirección de Gestión de Activos

Elaboró:

<u>COMITÉ</u>	<u>CARGO Y NOMBRES</u>	<u>FIRMA</u>
COMITÉ TÉCNICO ESTRUCTURADOR	PS. DANIEL FERNAN LONDOÑO PINILLA	
	PS. ANGELICA DEL PILAR BUITRAGO REDONDO	
	PD. GESTION DE TALENTO HUMANO (SST). CAMILA ANDREA CABRERA RODRÍGUEZ	
	PD. ÁREA GESTIÓN AMBIENTAL NATALIA FLOR ARIZA	

Fecha de elaboración: 20 de mayo de 2026