

ANEXO TÉCNICO



**Escuela Superior de
Administración Pública**

OBJETO

“Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo integral de las áreas comunes de circulación existentes entre las diferentes áreas académicas y administrativas de la Escuela Superior de Administración Pública – ESAP, Sede Central, que garantice condiciones óptimas de accesibilidad, seguridad, y funcionalidad.”

ANEXO TÉCNICO – MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO INTEGRAL DE LAS ÁREAS COMUNES DE CIRCULACIÓN EXISTENTES ENTRE LAS DIFERENTES ÁREAS ACADÉMICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LA ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA – ESAP

1. DEFINICIONES Y CONCEPTOS GENERALES

Adecuación Locativa:

Conjunto de actividades constructivas y de intervención física orientadas a mejorar, recuperar y acondicionar los pasillos existentes de la Sede Central CAN (Pisos 1, 2 y 3), sin modificar su estructura principal, con el fin de optimizar su funcionalidad, seguridad, accesibilidad, confort y condiciones de uso.

Demoliciones y Desmontes:

Actividades consistentes en el retiro controlado de elementos constructivos existentes tales como acabados de piso, pañetes deteriorados, mediacañas, enchapes, pasamanos, barandas y demás componentes que deban ser reemplazados o intervenidos, incluyendo el cargue, transporte y disposición final de los residuos generados.

Piso en Baldosín de Granito:

Superficie de circulación existente en los pasillos, conformada por baldosín en granito, que será objeto de destronque, repulido, emboquillado, cristalizado y sellado, con el fin de recuperar sus condiciones técnicas y estéticas.

Porcelanato Gran Formato:

Material cerámico de alta resistencia (60x60 cm o similar) instalado en áreas específicas de los pasillos, incluyendo pegante porcelánico de alta adherencia, emboquillado y limpieza final.

Mediacaña o Cenefa en Granito:

Elemento de transición y remate instalado en la unión entre piso y muro, fabricado en granito con marmolina y cemento blanco, que incluye pulido, lijado y sellado de superficie.

Alistado Impermeabilizado:

Capa de mortero 1:3 con espesor aproximado de 4 cm, aplicada como base de nivelación y regularización de superficies de piso o zonas lineales, incluyendo tratamiento impermeabilizante.

Junta de Dilatación:

Elemento instalado en piso o muro en PVC, aluminio o acero, destinado a absorber movimientos estructurales y prevenir fisuras o desprendimientos en los acabados.

Barandas y Pasamanos en Acero Inoxidable:

Elementos metálicos de protección y apoyo fabricados en acero inoxidable, instalados para garantizar condiciones de seguridad, accesibilidad y tránsito seguro en los pasillos.

Mantenimiento de Barandas en Madera:

ANEXO TÉCNICO – MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO INTEGRAL DE LAS ÁREAS COMUNES DE CIRCULACIÓN EXISTENTES ENTRE LAS DIFERENTES ÁREAS ACADÉMICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LA ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA – ESAP

Actividad consistente en el lijado, aplicación de imprimante, sellado y acabado final de barandas existentes, con el fin de prolongar su vida útil y mejorar su condición estética.

Pañete:

Revestimiento en mortero aplicado sobre muros para regularizar superficies, el cual puede incluir impermeabilización y preparación previa para acabado final en pintura.

Pintura:

Aplicación de selladores, estuco y recubrimientos en muros y superficies intervenidas, conforme a las especificaciones técnicas del proyecto.

Elementos de Accesibilidad:

Componentes instalados para garantizar tránsito seguro y cumplimiento normativo, tales como cintas antideslizantes, baldosa podotáctil en PVC y demarcaciones necesarias.

Cerramientos Provisionales:

Elementos temporales en drywall, plástico o cerca en tela utilizados para aislar las áreas intervenidas y mitigar la dispersión de material particulado durante la ejecución de la obra.

Limpieza Final de Obra:

Actividad posterior a la ejecución de las obras, consistente en el retiro de residuos, polvo y materiales sobrantes, dejando las áreas intervenidas en condiciones óptimas para su uso.

Transporte y Disposición de Escombros:

Proceso de cargue, traslado y disposición final de residuos de construcción y demolición en sitio autorizado, conforme a la normativa ambiental vigente.

Precios Unitarios Fijos:

Sistema de contratación mediante el cual las actividades se pagan con base en valores unitarios previamente establecidos, los cuales incluyen todos los costos directos e indirectos necesarios para su correcta ejecución, sin fórmula de reajuste.

Puesta en Servicio:

Etapa final del proyecto en la cual se verifica que las obras ejecutadas en los pasillos se encuentren en correcto estado de terminación, seguridad y funcionamiento, garantizando condiciones óptimas de circulación.

Seguridad y Salud en el Trabajo (SST):

Conjunto de medidas, procedimientos y controles aplicables durante la ejecución de las obras, orientadas a prevenir accidentes laborales y proteger la integridad del personal, usuarios y bienes de la Sede Central CAN de la ESAP.

ANEXO TÉCNICO – MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO INTEGRAL DE
LAS ÁREAS COMUNES DE CIRCULACIÓN EXISTENTES ENTRE LAS DIFERENTES
ÁREAS ACADÉMICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LA ESCUELA SUPERIOR DE
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA – ESAP

• **CÓDIGOS UNSPSC**

CÓDIGOS UNSPSC	DESCRIPCION
72101507	Servicios de mantenimiento de edificios
72102900	Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones
72103300	Servicios de mantenimiento y reparación de infraestructura
72152302	Servicio de ebanistería
72152507	Servicio de instalación de láminas y baldosas de vinilo para pisos
72152509	Servicios de nivelación de pisos
72153600	Servicio y terminado interior, dotación y remodelación
73181104	Servicio de pintura

2. OBJETIVO DEL DOCUMENTO

El presente anexo técnico tiene por objeto definir las especificaciones técnicas, funcionales y operativas requeridas para la ejecución de las actividades de mantenimiento, adecuación y mejoramiento de los pasillos y zonas comunes de la edificación, garantizando condiciones óptimas de transitabilidad, seguridad, accesibilidad y funcionalidad para los usuarios.

El alcance del documento comprende la intervención de superficies de circulación, elementos de accesibilidad universal, sistemas de drenaje, iluminación y señalización, así como la adecuación de los componentes constructivos asociados, con el fin de corregir deficiencias existentes, optimizar las condiciones de uso y asegurar el cumplimiento de la normativa técnica vigente.

Las disposiciones aquí contenidas orientan la ejecución de las actividades de obra, estableciendo los criterios técnicos y de calidad que deberán cumplirse para garantizar espacios seguros, continuos, accesibles y adecuados para la circulación de funcionarios, estudiantes y visitantes, contribuyendo al correcto funcionamiento de la infraestructura institucional.

3. DESCRIPCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA A IMPLEMENTAR

ANEXO TÉCNICO – MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO INTEGRAL DE
LAS ÁREAS COMUNES DE CIRCULACIÓN EXISTENTES ENTRE LAS DIFERENTES
ÁREAS ACADÉMICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LA ESCUELA SUPERIOR DE
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA – ESAP

La infraestructura objeto del presente anexo técnico corresponde a los pasillos y zonas comunes de la edificación, los cuales constituyen áreas de circulación y permanencia que articulan los diferentes espacios funcionales de la Entidad. La intervención se orienta a la adecuación integral de estos espacios, mediante la implementación de soluciones constructivas que mejoren sus condiciones de transitabilidad, accesibilidad, seguridad, funcionalidad y calidad estética.

Pasillos y Zonas de Circulación

Los pasillos corresponden a las rutas principales de desplazamiento interno, ubicadas en los diferentes niveles y bloques de la edificación. La infraestructura por implementar contempla la adecuación de estas áreas para garantizar continuidad en los recorridos, eliminación de barreras físicas y condiciones seguras para el tránsito peatonal, incluyendo usuarios con movilidad reducida.

Superficies de Tránsito (Pisos)

Las superficies de circulación estarán conformadas por sistemas de piso que aseguren resistencia al desgaste, uniformidad, nivelación y condiciones antideslizantes. Se contempla la regularización de la base existente, la corrección de fisuras, desniveles o discontinuidades, y la implementación de acabados que garanticen durabilidad, facilidad de mantenimiento y seguridad en el desplazamiento.

Elementos de Accesibilidad Universal

La infraestructura incluirá la incorporación y/o adecuación de elementos que permitan el cumplimiento de criterios de accesibilidad universal, tales como rampas con pendientes reglamentarias, superficies podotáctiles para orientación de personas con discapacidad visual, pasamanos y demás dispositivos que faciliten el tránsito seguro e inclusivo en toda la red de circulación.

Cerramientos y Elementos Laterales

Los elementos laterales de los pasillos, tales como muros, barandas o protecciones, serán adecuados para garantizar condiciones de seguridad, estabilidad y acabado. Se contemplan intervenciones orientadas a la mejora de sus condiciones físicas, incluyendo reparación de superficies, aplicación de acabados y adecuaciones necesarias para su integración con las zonas intervenidas.

Sistema de Drenaje

En las zonas donde aplique, la infraestructura incorporará sistemas de drenaje superficial, tales como rejillas, canales o sumideros, que permitan la adecuada evacuación de aguas, evitando encharcamientos y garantizando condiciones seguras de circulación, especialmente en áreas exteriores o semiabiertas.

Sistema de Iluminación

Los pasillos y zonas comunes contarán con un sistema de iluminación que garantice niveles adecuados de visibilidad, uniformidad y seguridad. Se contempla la implementación o mejora de sistemas de iluminación eficientes, acordes con las condiciones del espacio, que contribuyan al confort visual y a la seguridad de los usuarios.

ANEXO TÉCNICO – MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO INTEGRAL DE
LAS ÁREAS COMUNES DE CIRCULACIÓN EXISTENTES ENTRE LAS DIFERENTES
ÁREAS ACADÉMICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LA ESCUELA SUPERIOR DE
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA – ESAP

Señalización y Seguridad

La infraestructura incluirá la implementación de señalización horizontal y vertical que permita la adecuada orientación de los usuarios, la identificación de rutas de evacuación y la demarcación de zonas de circulación. Asimismo, se incorporarán elementos de seguridad como franjas antideslizantes y señalización preventiva en puntos críticos.

Resultado Esperado de la Infraestructura

Como resultado de la intervención, los pasillos y zonas comunes deberán presentar condiciones óptimas de funcionalidad, con superficies continuas, niveladas y seguras, cumplimiento de criterios de accesibilidad universal, adecuada iluminación, correcta evacuación de aguas y señalización clara, garantizando espacios confortables, seguros y eficientes para la circulación y permanencia de los usuarios.

4. COBERTURA GEOGRÁFICA

Este proceso se ejecutará en la sede central de la Escuela superior de Administración Pública ESAP ubicada en la calle 44 No. 53-37 Bogotá, en el Centro Administrativo Nacional (CAN).

ZONA POR INTERVENIR		
DEPARTAMENTO	SEDE	DIRECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN
BOGOTÁ	BOGOTÁ / SEDE CENTRAL	CL 44 No 53 37 CAN

Nota: No se aceptará que, una vez adjudicado el contrato, el contratista indique no contar con el personal suficiente para poder atender los requerimientos del supervisor del contrato.

5. EJECUCIÓN DE CONTRATO

- Realizar una visita conjunta con la supervisión, con el fin de definir y validar el plan de trabajo que servirá como base para la elaboración del cronograma de las actividades a desarrollar. Así mismo, la visita permitirá aclarar las dudas técnicas existentes y establecer las condiciones bajo las cuales se realizará la entrega de las áreas para intervención, así como los criterios y condiciones para su posterior recibo.
- Programar y realizar comité de obra semanal en el sitio de ejecución, preferiblemente del proyecto, del cual saldrá un acta de reunión, con la asistencia de los directores de obra y supervisión, en el cual se traten los aspectos relevantes de orden técnico, administrativo, financiero, presupuestal, seguridad y salud en el trabajo y medio ambiente. En cada comité, el contratista presentará el avance de la ejecución de la respectiva semana, el cual deberá contener un seguimiento estricto y riguroso de la programación de obra aprobada por la supervisión. Adicionalmente, se realizará verificación de la bitácora de obra con el fin de realizar seguimiento a las diferentes

ANEXO TÉCNICO – MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO INTEGRAL DE LAS ÁREAS COMUNES DE CIRCULACIÓN EXISTENTES ENTRE LAS DIFERENTES ÁREAS ACADÉMICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LA ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA – ESAP

actividades realizadas; así mismo, se revisará la programación de actividades para la siguiente semana, siempre enmarcada en la programación general aprobada por la Supervisión y dentro del plazo de ejecución del contrato.

- El contratista debe prever que los temas que requieren aprobación de la Supervisión deben ser presentados en los comités técnicos con mínimo tres (3) días hábiles de anticipación para que las diferentes instancias se pronuncien, según el caso. Se podrán adelantar comités extraordinarios en caso de que se presenten situaciones que ameriten tomar determinaciones que afecten la ejecución de la obra o según lo requiera la ESAP. Toda actividad que requiera aprobación previa de la ESAP deberá ser enviada por el contratista en forma escrita; dicha actividad debe ser estrictamente documentada, presupuestada y programada antes de su autorización.
- El contratista entregará a la supervisión informe de ejecución mensual en el cual se debe evidenciar las diferentes actividades realizadas con sus respectivas cantidades de obra y unidades de medida, el porcentaje de avance, la ejecución financiera, el registro fotográfico de cada actividad ejecutada.
- El contratista deberá realizar y entregar registro fotográfico completo, claro, fechado y suficientemente trazable de las actividades objeto del contrato, el cual deberá comprender como mínimo: i) estado inicial o condiciones previas a la intervención; ii) desarrollo o avance de las actividades por frente de obra; y iii) estado final de las actividades ejecutadas. El registro fotográfico deberá organizarse por áreas intervenidas, frentes de trabajo, ítems ejecutados y fechas de ejecución, de manera que permita a la supervisión verificar la trazabilidad técnica de las cantidades ejecutadas, la calidad de las obras y las condiciones de recibo. El contratista deberá adjuntar dicho registro a los informes parciales, actas de recibo parcial, informe final y acta de entrega final, según corresponda. La ausencia, inconsistencia o insuficiencia del registro fotográfico dará lugar a que la Supervisión se abstenga de aprobar el recibo de las actividades respectivas y, en consecuencia, de autorizar el trámite de pago correspondiente.

6. ACTIVIDADES DE OBRA

En el marco del presente proceso, cuyo objeto es la ejecución del mantenimiento preventivo y correctivo integral de las áreas comunes de circulación de la Escuela Superior de Administración Pública – ESAP, Sede Central CAN (pisos 1, 2 y 3), se deberán desarrollar actividades de obra orientadas a la intervención, recuperación, conservación y mejoramiento de dichos espacios, garantizando condiciones óptimas de tránsito, seguridad, accesibilidad, funcionalidad y cumplimiento de la normativa técnica vigente.

Las actividades comprenden intervenciones de adecuación locativa, mantenimiento de superficies y elementos constructivos, reposición de acabados, instalación de componentes nuevos, así como el desmonte y disposición final de elementos deteriorados u obsoletos. Estas acciones tienen como propósito optimizar las condiciones físicas de las áreas de circulación y asegurar su adecuado uso por parte de la comunidad académica y administrativa.

ANEXO TÉCNICO – MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO INTEGRAL DE
LAS ÁREAS COMUNES DE CIRCULACIÓN EXISTENTES ENTRE LAS DIFERENTES
ÁREAS ACADÉMICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LA ESCUELA SUPERIOR DE
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA – ESAP

Para efectos de ejecución, las actividades de obra se organizan por capítulos conforme al presupuesto oficial del proyecto, de la siguiente manera:

- A. Preliminares (Demoliciones y Desmontes)**
Comprenden las actividades iniciales necesarias para la preparación de las áreas a intervenir, incluyendo demoliciones controladas, retiro de pisos existentes, desmontes de elementos deteriorados, retiro de barandas o componentes en mal estado, así como la clasificación y disposición adecuada de los materiales resultantes.
- B. Pañetes y Alistados Impermeabilizados**
Incluyen la ejecución de trabajos de preparación de superficies mediante la aplicación de pañetes y morteros de alistado, garantizando condiciones de nivelación, adherencia e impermeabilización necesarias para la correcta instalación de los acabados posteriores.
- C. Actividades de Obra – Pisos y Acabados**
Corresponden a las intervenciones sobre las superficies de tránsito, incluyendo la reposición y nivelación de pisos, el repulido y cristalizado de baldosín en granito existente, la instalación de nuevos acabados en porcelanato, así como la ejecución de elementos complementarios como mediacañas y juntas de dilatación, asegurando continuidad, durabilidad y condiciones antideslizantes.
- D. Carpintería Metálica (Barandas y Pasamanos)**
Incluyen el mantenimiento, reparación, desmonte e instalación de barandas y pasamanos, garantizando condiciones de seguridad, estabilidad estructural y cumplimiento de los criterios de accesibilidad y protección en las zonas de circulación.
- E. Pintura General**
Comprenden la preparación y aplicación de pintura en muros y superficies intervenidas, con el fin de mejorar las condiciones estéticas, de protección y durabilidad de los elementos constructivos.
- F. Elementos de Seguridad y Accesibilidad**
Corresponden a la instalación de dispositivos orientados a garantizar la accesibilidad universal y la seguridad de los usuarios, tales como señalización, franjas antideslizantes, elementos táctiles y demás componentes requeridos para el adecuado uso de los espacios.
- G. Limpieza Final y Manejo de Residuos**
Incluyen las actividades de limpieza general de las áreas intervenidas, retiro, cargue, transporte y disposición final de escombros y residuos de construcción, conforme a la normativa ambiental vigente.

Los trabajos de adecuación de los pasillos y zonas comunes de la ESAP – Sede Central CAN se ejecutarán bajo la modalidad de **precios unitarios fijos**, los cuales incluyen la totalidad de los costos asociados a mano de obra, materiales, equipos, herramientas, transporte,

ANEXO TÉCNICO – MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO INTEGRAL DE LAS ÁREAS COMUNES DE CIRCULACIÓN EXISTENTES ENTRE LAS DIFERENTES ÁREAS ACADÉMICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LA ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA – ESAP

cerramientos provisionales, disposición de residuos y demás insumos necesarios para la correcta ejecución de las obras.

La ejecución se realizará con base en las cantidades de obra efectivamente ejecutadas, las cuales serán objeto de seguimiento, verificación y aprobación por parte de la supervisión del contrato, y su pago se efectuará conforme a los valores ofertados, en cumplimiento de las especificaciones técnicas, normativa aplicable y estándares de calidad exigidos por la Entidad. En consecuencia, el contrato de obra se desarrollará bajo el sistema de **precios unitarios fijos, sin fórmula de reajuste**.

7. OTRAS ESPECIFICACIONES

Para atender las necesidades que se pretende satisfacer con la ejecución del contrato de obra que resulte del presente proceso de selección, se requiere de personal capacitado, equipos y unos servicios mínimos que debe garantizar el oferente seleccionado.

Cada persona debe ejecutar las actividades que hacen parte del objeto del contrato de obra según su especialidad; por lo tanto, deberá estar capacitada en las labores propias a desarrollar y en la utilización adecuada de equipos, herramientas e insumos requeridos para la adecuación locativa, así como en el cumplimiento de las normas de seguridad industrial.

8. ELEMENTOS Y EQUIPOS MÍNIMOS REQUERIDOS

Para la adecuada ejecución de las actividades de obra correspondientes al mantenimiento, adecuación y mejoramiento de pasillos y zonas de circulación, el contratista deberá garantizar la disponibilidad permanente de los equipos, herramientas, maquinaria y elementos técnicos mínimos requeridos, en óptimas condiciones de funcionamiento, conforme a las exigencias del proyecto y la normativa vigente en materia de seguridad y salud en el trabajo.

Los equipos y elementos mínimos se establecen de acuerdo con los componentes técnicos del proyecto, sin perjuicio de aquellos adicionales que el contratista deba disponer para asegurar la correcta ejecución de las actividades.

A. Equipos y Herramientas – Intervención de Superficies de Tránsito

- Mezcladoras de concreto o mortero y herramientas para preparación de superficies.
- Equipos para demolición menor y retiro de acabados existentes (martillos eléctricos, cinceles, cortadoras).
- Herramientas para nivelación y extendido de morteros (reglas, llanas, fratasadoras).
- Equipos para corte de pisos y juntas (cortadoras de disco).
- Herramientas para instalación de recubrimientos (cerámica, porcelanato u otros).
- Equipos de compactación manual o mecánica (según necesidad).

ANEXO TÉCNICO – MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO INTEGRAL DE LAS ÁREAS COMUNES DE CIRCULACIÓN EXISTENTES ENTRE LAS DIFERENTES ÁREAS ACADÉMICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LA ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA – ESAP

B. Equipos y Herramientas – Sistemas de Drenaje (si aplica)

- Equipos de limpieza y destaponamiento (hidrolavadora o equipo de presión).
- Herramientas para instalación y ajuste de rejillas, canales y sumideros.
- Equipos para excavación menor y conformación de pendientes.
- Elementos para pruebas de evacuación y verificación de flujo.

C. Equipos y Herramientas – Accesibilidad y Elementos Complementarios

- Equipos para instalación de pasamanos, barandas y elementos metálicos.
- Herramientas para instalación de señalización horizontal y táctil.
- Equipos para aplicación de pinturas y recubrimientos antideslizantes.
- Herramientas para perforación, fijación y anclaje (taladros, percutores). }

D. Equipos para Iluminación y Acabados (si aplica)

- Equipos eléctricos portátiles para instalación de luminarias.
- Herramientas para canalización, fijación y montaje de sistemas de iluminación.
- Equipos de medición básica (nivel, cinta métrica, medidores eléctricos).

E. Equipos Generales y de Apoyo

- Andamios, escaleras y plataformas de trabajo certificadas.
- Carretillas, herramientas de transporte interno de materiales.
- Equipos de corte y soldadura (cuando aplique).
- Iluminación portátil para zonas con baja visibilidad.
- Elementos de señalización, cerramiento y demarcación de áreas intervenidas.

F. Elementos de Seguridad y Salud en el Trabajo (SST)

- Elementos de protección personal (EPP): casco, guantes, gafas, botas de seguridad, protección auditiva, entre otros.
- Equipos certificados para trabajo en alturas, cuando aplique.
- Señalización preventiva, cintas de demarcación y barreras de seguridad.
- Botiquín de primeros auxilios y extintores.

Todos los equipos y elementos deberán cumplir con las especificaciones técnicas y condiciones de seguridad exigidas por la normativa vigente. El contratista será responsable de su suministro, mantenimiento, calibración cuando aplique, y reposición oportuna, garantizando la continuidad, calidad y seguridad en la ejecución de las actividades.

9. CUMPLIMIENTO DEL SISTEMA DE GESTIÓN DE LA SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO (SG-SST)

El contratista deberá implementar, mantener y garantizar el cumplimiento integral del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST), en concordancia con lo establecido

ANEXO TÉCNICO – MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO INTEGRAL DE
LAS ÁREAS COMUNES DE CIRCULACIÓN EXISTENTES ENTRE LAS DIFERENTES
ÁREAS ACADÉMICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LA ESCUELA SUPERIOR DE
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA – ESAP

en el Decreto 1072 de 2015, la Resolución 0312 de 2019 y demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, asegurando la protección de la vida, la salud y la integridad de todo el personal vinculado a la ejecución del contrato, así como de terceros que puedan verse afectados por las actividades desarrolladas.

Para tal efecto, el contratista será responsable de:

- **Planificación y gestión del SG-SST:**
Formular, implementar y mantener actualizado el SG-SST aplicable al contrato, incluyendo la identificación de peligros, evaluación y valoración de riesgos (IPVR), así como la definición de controles operacionales específicos para las actividades de obra, especialmente aquellas relacionadas con trabajos en alturas, espacios confinados, manipulación de herramientas, intervención de redes hidráulicas y sanitarias, y labores en cubiertas.
- **Cumplimiento de estándares mínimos:**
Garantizar el cumplimiento de los estándares mínimos establecidos en la Resolución 0312 de 2019, de acuerdo con el nivel de riesgo y el número de trabajadores vinculados al proyecto.
- **Afiliación y cobertura del personal:**
Asegurar que todo el personal se encuentre afiliado al Sistema de Seguridad Social Integral (salud, pensión y riesgos laborales), con cobertura vigente durante toda la ejecución del contrato, conforme al nivel de riesgo de la actividad.
- **Capacitación y entrenamiento:**
Garantizar que el personal cuente con la formación y certificación requerida para el desarrollo de sus actividades, en especial para trabajo seguro en alturas, manejo de equipos, uso de herramientas y atención de emergencias.
- **Elementos de Protección Personal (EPP):**
Suministrar, exigir y verificar el uso adecuado de los EPP requeridos según el tipo de actividad, asegurando que cumplan con las especificaciones técnicas y normativas aplicables.
- **Permisos de trabajo y procedimientos seguros:**
Implementar permisos de trabajo para actividades críticas (trabajo en alturas, intervención de cubiertas, uso de equipos de presión, entre otros), así como procedimientos seguros documentados para la ejecución de las diferentes labores.
- **Señalización y control de riesgos:**
Garantizar la adecuada señalización, demarcación y aislamiento de las áreas de trabajo, con el fin de prevenir accidentes y proteger tanto al personal operativo como a usuarios y terceros dentro de las instalaciones.
- **Gestión de emergencias:**
Contar con un plan de emergencias y contingencias acorde a las actividades a desarrollar, incluyendo brigadas, rutas de evacuación, equipos de atención (botiquines, extintores) y protocolos de respuesta ante incidentes.
- **Reporte e investigación de incidentes y accidentes:**
Realizar el reporte oportuno, investigación y análisis de incidentes, accidentes de trabajo y enfermedades laborales, implementando las acciones correctivas y preventivas correspondientes.

ANEXO TÉCNICO – MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO INTEGRAL DE LAS ÁREAS COMUNES DE CIRCULACIÓN EXISTENTES ENTRE LAS DIFERENTES ÁREAS ACADÉMICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LA ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA – ESAP

- **Supervisión y mejora continua:** Realizar seguimiento permanente al cumplimiento del SG-SST durante la ejecución del contrato, adoptando las medidas necesarias para la mejora continua y el control de desviaciones.

Se deberá atender en todo momento las instrucciones impartidas por la supervisión en esta materia.

10. REQUISITOS TÉCNICOS PARA LOS SUMINISTROS

Utilizar productos y/o materiales originales, nuevos, no remanufacturados ni repotenciados, de primera calidad y de fabricantes reconocidos, de conformidad con las especificaciones técnicas suministradas por la Entidad. Para tal efecto, el contratista deberá presentar a la supervisión designada por la Entidad, para su aprobación, las fichas técnicas de los materiales a utilizar, expedidas por el fabricante respectivo.

11. ACCESIBILIDAD E INCLUSIÓN

El contratista deberá garantizar que las intervenciones objeto del contrato incorporen criterios de accesibilidad universal, asegurando condiciones adecuadas de acceso, circulación, permanencia y uso para personas con discapacidad, de conformidad con la normativa vigente aplicable.

Para tal efecto, el contratista deberá contemplar, entre otros aspectos:

- Condiciones adecuadas de circulación y desplazamiento en las áreas intervenidas.
- Señalización clara, visible y comprensible en los espacios objeto de intervención.
- Eliminación o mitigación de barreras físicas que limiten el acceso o uso de las áreas intervenidas.

12. PERSONAL MÍNIMO REQUERIDO

El personal mínimo requerido se describe a continuación y deberá cumplir con las siguientes funciones:

Un (1) director de obra, de acuerdo con cuadro de personal mínimo requerido. Este realizará las funciones de la dirección, coordinación y seguimiento al cumplimiento y desarrollo de todas las actividades de obra a desarrollar, control presupuestal, seguimiento a la calidad de la obra y seguimiento al cronograma de obra.

ANEXO TÉCNICO – MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO INTEGRAL DE LAS ÁREAS COMUNES DE CIRCULACIÓN EXISTENTES ENTRE LAS DIFERENTES ÁREAS ACADÉMICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LA ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA – ESAP

CARGO	PERFIL PROFESIONAL	DEDICACIÓN AL PROYECTO	TIEMPO DE EXPERIENCIA PROFESIONAL	EXPERIENCIA ESPECIFICA
UN DIRECTOR DE OBRA	Ingeniero Civil o Arquitecto, con especialización o maestría en gerencia de proyectos, dirección de proyectos, gerencia de obra, administración de obras civiles, tecnología de la construcción de edificaciones, gerencia de construcciones, o afines.	25%	10 años	Debe acreditar tres (3) certificaciones como Director de Obra o Director de Interventoría, en la ejecución de obras y/o adecuaciones y/o mantenimiento y/o construcción y/o remodelación y/o reposición y/o mejoramiento de infraestructura en edificaciones públicas o institucionales. Los contratos en los cuales el profesional haya ejercido la residencia de obra o de interventoría deberán corresponder a proyectos similares en naturaleza al objeto del presente proceso. Además de los datos del profesional, para la validación de la experiencia, en la certificación debe estar relacionado la información, del objeto contractual, la cuantía de la obra y el nombre de la entidad contratante de la obra en la cual estuvo el profesional como Director de Obra o Director de Interventoría.
UN (1) RESIDENTE DE OBRA	Ingeniero Civil o Arquitecto	100%	6 años	Debe acreditar tres (3) certificaciones de contratos en los cuales el profesional haya ejercido la residencia de obra o de interventoría deberán corresponder a proyectos similares en naturaleza al objeto del presente proceso. Además de los datos del profesional, para la validación de la experiencia, en la certificación debe estar relacionado la información, del objeto contractual, la cuantía de la obra y el nombre de la entidad contratante de la

ANEXO TÉCNICO – MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO INTEGRAL DE LAS ÁREAS COMUNES DE CIRCULACIÓN EXISTENTES ENTRE LAS DIFERENTES ÁREAS ACADÉMICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LA ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA – ESAP

				obra, en la cual estuvo el profesional como Residente de Obra o Residente de Interventoría.
UN (1) PROFESIO NAL Y/O TÉCNICO EN SEGURIDA D INDUSTRI AL	Profesional y/o técnico en seguridad industrial y/o salud ocupacional y/o seguridad y salud en el trabajo	50%	2 años	Debe acreditar dos (2) certificaciones en donde se haya desempeñado como profesional o técnico sst en proyectos de obras civiles en mínimo seis (6) meses cada una.

13. OTROS ASPECTOS TÉCNICOS

A continuación, se relaciona a detalle el estado actual del sistema.

ACTIVIDAD:	MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO INTEGRAL DE LAS ÁREAS COMUNES DE CIRCULACIÓN EXISTENTES ENTRE LAS DIFERENTES ÁREAS ACADÉMICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LA ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA – ESAP
<p>Los pasillos de la Escuela Superior de Administración Pública – ESAP, Sede Central CAN (pisos 1, 2 y 3), constituyen áreas de circulación permanente que garantizan la conectividad entre las diferentes dependencias académicas y administrativas de la Entidad, siendo espacios de alto tránsito y uso continuo por parte de funcionarios, estudiantes y visitantes.</p> <p>A partir del diagnóstico técnico realizado, se evidencia que estas áreas presentan condiciones de desgaste y deterioro progresivo, propias del uso prolongado y de la ausencia de intervenciones integrales recientes, lo cual afecta su funcionalidad, seguridad, accesibilidad y condiciones estéticas.</p> <p>En relación con las superficies de tránsito, los pasillos cuentan principalmente con pisos en baldosín de granito que presentan desgaste superficial, pérdida de brillo, deterioro en juntas, emboquillados deficientes y afectaciones en mediacañas en los encuentros piso–muro. Adicionalmente, se identifican sectores con acabados deteriorados que requieren procesos de recuperación mediante pulido, cristalizado o reposición parcial, así como la implementación de nuevos materiales en zonas específicas donde el nivel de deterioro lo amerita.</p> <p>En cuanto a los elementos verticales, se evidencian muros y superficies con deterioro en pañetes, presencia de fisuras, desprendimientos parciales y acabados envejecidos, así como pérdida de</p>	

ANEXO TÉCNICO – MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO INTEGRAL DE LAS ÁREAS COMUNES DE CIRCULACIÓN EXISTENTES ENTRE LAS DIFERENTES ÁREAS ACADÉMICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LA ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA – ESAP

adherencia en pinturas tanto en áreas interiores como exteriores, lo cual afecta la integridad y apariencia de los espacios.

Respecto a los elementos de seguridad, los pasillos cuentan con barandas metálicas y pasamanos, algunos de ellos en madera, que presentan desgaste por uso continuo, deterioro de acabados y necesidad de mantenimiento, adecuación o reemplazo, con el fin de garantizar condiciones óptimas de apoyo y protección para los usuarios.

De igual forma, se identifican juntas y dilataciones que requieren ajuste o reposición para asegurar la estabilidad y durabilidad de los acabados, así como la ausencia o insuficiencia de elementos de señalización y accesibilidad, tales como superficies podotáctiles y franjas antideslizantes, lo cual limita el cumplimiento de criterios de accesibilidad universal y seguridad en la circulación.

Las condiciones actuales descritas generan riesgos asociados a la seguridad del tránsito peatonal, tales como posibles deslizamientos, tropiezos o dificultades de movilidad, especialmente para personas con movilidad reducida, así como afectaciones a la imagen institucional de la Entidad.

En este contexto, el estado actual de los pasillos evidencia la necesidad de ejecutar actividades de mantenimiento y adecuación locativa orientadas a la recuperación de las superficies de tránsito, la mejora de los elementos de seguridad y accesibilidad, la renovación de acabados y la optimización general de las condiciones físicas de estos espacios.

La intervención propuesta permitirá mejorar las condiciones de circulación segura, recuperar la durabilidad y funcionalidad de los pisos existentes, fortalecer los elementos de apoyo y protección, y optimizar las condiciones estéticas y de conservación de la infraestructura, contribuyendo a garantizar espacios adecuados para el desarrollo de las actividades académicas y administrativas de la Entidad.

ACTIVIDADES POR DESARROLLAR		
	ITEMS	CANTIDAD
1	CERCA EN TELA VERDE H = 2.10 M, PARA CERRAMIENTOS DE AREAS A INTERVENIR Y PREVENCIÓN DE PROPAGACIÓN DE MATERIAL PARTICULADO	M2
2	DEMOLICIÓN DE ACABADO DE PISO EXISTENTE, INCLUYE TRASIEGO HASTA PUNTO DE ACOPIO Y RETIRO DE SOBANTES.	M2
3	CERRAMIENTO EN DRYWALL Y PLASTICO PARA MITIGAR LA DISPERSIÓN DEL MATERIAL PARTICULADO AL PULIR, INCLUYE ESTRUCTURA GALVANIZADA, CINTA PAPEL Y TORNILLERIA	ML
4	DEMOLICIÓN DE ACABADO DE PISO EXISTENTE INCLUYE TRASIEGO HASTA PUNTO DE ACOPIO Y RETIRO DE SOBANTES. (LINEAL)	ML

ANEXO TÉCNICO – MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO INTEGRAL DE
LAS ÁREAS COMUNES DE CIRCULACIÓN EXISTENTES ENTRE LAS DIFERENTES
ÁREAS ACADÉMICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LA ESCUELA SUPERIOR DE
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA – ESAP

5	DESMONTE DE PASAMANOS EN MADERA, INCLUYE TRASIEGO HASTA PUNTO DE ACOPIO Y RETIRO DE SOBANTES	ML
6	DEMOLICION DE ENCHAPE DE CRISTANA INCLUYE, ENLONADO Y TRASIEGO HASTA PUNTO DE ACOPIO Y RETIRO DE SOBANTES.	M2
7	DEMOLICIÓN DE MEDIACAÑA EN GRANITO CON PULIDORA Y ROTOMARTILLO, INCLUYE CORTE CON DISCO DIAMANTADO EN PISO EXISTE, ENLONADO Y TRASIEGO HASTA PUNTO DE ACOPIO Y RETIRO DE SOBANTES	ML

(información suministrada por el Grupo de Mantenimiento e Infraestructura)

Conclusiones y observaciones:

Las actividades deberán ejecutarse conforme a las especificaciones técnicas establecidas en el anexo, garantizando la calidad de los materiales, acabados y procedimientos constructivos. Se deberá asegurar el cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad, seguridad y salud en el trabajo, así como de las disposiciones técnicas aplicables a espacios de circulación.

La ejecución de las obras deberá planificarse de manera que se minimice la afectación a la operación institucional, implementando medidas de manejo de tráfico interno, señalización y control de áreas intervenidas. El contratista deberá coordinar permanentemente con la supervisión del contrato la programación de actividades, la verificación de cantidades de obra y la validación de las condiciones técnicas de ejecución.

Cualquier condición no prevista o situación particular identificada durante la ejecución deberá ser informada oportunamente, con el fin de definir las acciones técnicas correspondientes.

En conclusión, la intervención de los pasillos y zonas de circulación permitirá consolidar espacios seguros, funcionales, accesibles y acordes con las necesidades actuales de la Entidad, contribuyendo al adecuado desarrollo de las actividades institucionales y al bienestar de la comunidad usuaria.

TOLERANCIA PARA ACEPTACIÓN

La instalación y retiro de los elementos que sean necesarios debe realizarse bajo las normas de seguridad, tomando las precauciones necesarias para evitar accidentes de los trabajadores y/o terceras personas.

Dichos elementos que se retiren deben ser entregados a quien el supervisor o los apoyos designen para esta actividad.

El contratista podrá efectuar ajustes o reposiciones en las actividades ejecutadas cuando estas no cumplan con la calidad o las especificaciones técnicas exigidas, dentro de los cinco (5) días siguientes a la solicitud del contratante. Así mismo, deberá resolver cualquier discrepancia que surja durante la ejecución del contrato, sin que ello implique costos adicionales. Cualquier ajuste realizado deberá

ANEXO TÉCNICO – MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO INTEGRAL DE
LAS ÁREAS COMUNES DE CIRCULACIÓN EXISTENTES ENTRE LAS DIFERENTES
ÁREAS ACADÉMICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LA ESCUELA SUPERIOR DE
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA – ESAP

garantizar que las obras, instalaciones y elementos intervenidos cumplan como mínimo con las características técnicas requeridas o presenten condiciones superiores a las especificadas.

El contratista se compromete a entregar todas las obra e instalaciones, en correcto estado de funcionamiento, libres de defectos o vicios ocultos, y con el cumplimiento de las especificaciones técnicas, entregando las garantías correspondientes y la documentación técnica asociada.

Se deberá garantizar que las obras ejecutadas y las instalaciones implementadas cumplan con las condiciones necesarias para el adecuado funcionamiento, conforme a las especificaciones técnicas establecidas en el presente anexo.