FDLT-LP-033-2026 (166379)

ANEXO 1 — ANEXO TÉCNICO

Objeto: Contratar la ejecución de las obras de reforzamiento estructural, adecuación, terminación, recuperación y puesta en funcionamiento del edificio destinado a la nueva sede de la Alcaldía Local de Teusaquillo, ubicado en la Avenida Carrera 30 No. 40A-14 de Bogotá D.C; de conformidad con los estudios, diseños, diagnósticos técnicos, especificaciones y demás documentos que hacen parte integral del proceso de selección**.**

1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

La nueva sede de la Alcaldía Local de Teusaquillo corresponde a una edificación de carácter institucional ubicada en la Avenida Carrera 30 No. 40A-14 de Bogotá D.C, destinada al funcionamiento de las dependencias administrativas y de atención a la ciudadanía de la Alcaldía Local de Teusaquillo. El inmueble se encuentra localizado en un sector urbano consolidado de la ciudad, con disponibilidad de infraestructura vial y de servicios públicos, lo que facilita el desarrollo de las actividades constructivas y la posterior operación de la edificación.

El proyecto fue concebido para dotar a la Alcaldía Local de Teusaquillo de una infraestructura moderna, funcional y acorde con las necesidades institucionales y de atención al ciudadano. No obstante, la ejecución de la obra fue suspendida antes de su culminación en el año 2021, dejando la edificación inconclusa y sin entrar en operación, situación que ha generado el deterioro de algunos de sus elementos constructivos, así como de los sistemas e instalaciones propias de la edificación, lo que hace necesario adelantar intervenciones que permitan garantizar su estabilidad estructural, funcionalidad y cumplimiento de la normatividad técnica vigente.

Con el propósito de determinar el estado real del inmueble y definir las acciones necesarias para su recuperación y terminación, el Fondo de Desarrollo Local de Teusaquillo adelantó el Contrato de Consultoría No. 507 de 2025, cuyo objeto consistió en la verificación, análisis y propuesta de soluciones integrales, gestión y entrega del Licenciamiento que permitan la intervención y finalización de la nueva sede de la Alcaldía Local de Teusaquillo, garantizando el cumplimiento de la normativa vigente, la estabilidad estructural, la funcionalidad y la operatividad del edificio nueva sede de la Alcaldía Local de Teusaquillo.

Como resultado de dicha consultoría se efectuó el diagnóstico integral del estado actual de la edificación, incluyendo la revisión de los diseños existentes, la evaluación estructural, arquitectónica, geotécnica, hidrosanitaria, eléctrica, de

comunicaciones voz y datos, mecánica y demás especialidades técnicas, así como la elaboración y actualización de los planos "as built", el presupuesto oficial, las cantidades de obra, las especificaciones técnicas y la programación para la ejecución de las obras requeridas. Adicionalmente, durante el desarrollo de la consultoría se identificó la necesidad de realizar estudios e inspecciones especializadas, entre ellas levantamientos mediante tecnología LiDAR y láser escáner, exploraciones geotécnicas complementarias y pruebas estructurales, con el fin de reducir la incertidumbre sobre las condiciones reales de la estructura y soportar técnicamente las soluciones de intervención propuestas.

Con fundamento en los resultados obtenidos, se determinó que la recuperación integral del inmueble requiere la ejecución de obras de reforzamiento estructural en los elementos definidos en los estudios y diseños aprobados, incluyendo la intervención de los muros pantalla de los sótanos; la actualización, reposición y adecuación de las redes eléctricas, hidrosanitarias, sanitarias, contra incendios, voz y datos; la instalación y puesta en funcionamiento de los sistemas de transporte vertical; la recuperación, reparación y terminación de los acabados arquitectónicos; la implementación de los sistemas y equipos necesarios para la operación del edificio; y la ejecución de las demás obras civiles, arquitectónicas, electromecánicas y complementarias requeridas para la culminación integral del proyecto.

Las actividades objeto del contrato se desarrollarán en la totalidad de la infraestructura que conforma la nueva sede de la Alcaldía Local de Teusaquillo, comprendiendo los sótanos, los pisos destinados a áreas administrativas y de atención al público, la cubierta, las áreas comunes, los cuartos técnicos, los espacios destinados a instalaciones especiales y en general, todos aquellos ambientes y elementos que deban ser intervenidos de conformidad con los estudios, diseños y especificaciones técnicas que hacen parte de los documentos del proceso de selección.

La ejecución de este proyecto permitirá recuperar una infraestructura pública estratégica cuya construcción no fue culminada, optimizando la inversión realizada por el Distrito Capital y habilitando un edificio que cumplirá con las condiciones de seguridad estructural, funcionalidad, accesibilidad, eficiencia y cumplimiento de la normatividad vigente. De igual manera, permitirá fortalecer la capacidad institucional de la Alcaldía Local de Teusaquillo mediante la disposición de una sede adecuada para la prestación de los servicios administrativos y la atención integral a la ciudadanía, contribuyendo al mejoramiento de la gestión pública y al aprovechamiento eficiente del patrimonio público.

2. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES ACTUALES A INTERVENIR

La sede administrativa objeto de intervención corresponde a una edificación institucional de trece (13) pisos y tres (3) sótanos, cuya construcción quedó

inconclusa al no finalizar la Fase 2 del proyecto. Como resultado de la inspección técnica realizada en el marco de la consultoría contrato No. 507 de 2025, se evidenció que la infraestructura presenta un alto grado de deterioro asociado al tiempo de abandono y a la exposición a condiciones ambientales. Se identificaron deficiencias en el sistema de circulación y evacuación, áreas de baterías sanitarias incompletas, deterioro de acabados, cielorrasos, carpinterías y fachadas, presencia de humedades e inundaciones en sótanos, ausencia de algunos cerramientos y cubiertas, así como espacios sin culminar e incumplimientos de requisitos normativos de seguridad humana. Estas condiciones constituyen la base para definir las intervenciones requeridas para la terminación y puesta en funcionamiento de la nueva sede administrativa.

En desarrollo de la consultoría se llevó a cabo la evaluación integral del estado actual de la edificación, incluyendo la revisión de la información existente, el levantamiento de información en campo, la actualización y complementación de estudios y diseños, la elaboración de diagnósticos por especialidad, la formulación de las soluciones técnicas requeridas para la recuperación del inmueble y la actualización del presupuesto oficial, las cantidades de obra, las especificaciones técnicas y la programación necesaria para la ejecución del proyecto.

Los estudios desarrollados abarcan las especialidades de patología estructural, geotecnia, estructuras, arquitectura, redes hidrosanitarias, redes eléctricas, comunicaciones, voz y datos, sistemas mecánicos, así como el presupuesto oficial, análisis de precios unitarios, cantidades de obra, cronograma de ejecución y demás documentos técnicos requeridos para la contratación de la obra.

Cada uno de estos documentos fue elaborado con fundamento en las condiciones reales de la edificación, las inspecciones realizadas en sitio, los ensayos especializados y la normativa técnica vigente, permitiendo definir el alcance de las intervenciones necesarias para garantizar la estabilidad estructural, la funcionalidad de las instalaciones, la seguridad de la edificación y su adecuada operación como nueva sede administrativa de la Alcaldía Local de Teusaquillo.

En consecuencia, los estudios, diseños, memorias de cálculo, especificaciones técnicas, planos, presupuestos, cantidades de obra, análisis de precios unitarios, cronogramas y demás productos entregados por la Consultoría No. 507 de 2025 constituyen el soporte técnico del presente proceso de contratación y hacen parte integral de los documentos que servirán de base para la ejecución del contrato de obra.

A continuación, se describen los estudios, diseños y demás documentos técnicos elaborados en el marco de la Consultoría No. 507 de 2025, indicando el alcance de cada especialidad, los principales resultados obtenidos y los documentos que hacen parte integral del presente proceso de contratación.

2.1 PATOLOGÍA

Con el propósito de determinar el estado actual de los elementos estructurales de la edificación y establecer las condiciones reales de los sistemas de cimentación y contención, durante el desarrollo del Contrato de Consultoría No. 507 de 2025 se elaboró el estudio de patología estructural, el cual permitió identificar, caracterizar y diagnosticar las lesiones presentes en la infraestructura como consecuencia del proceso constructivo, la suspensión de las obras y la exposición de la edificación a las condiciones ambientales desde el año 2021.

El estudio comprendió la revisión de los antecedentes del proyecto, el análisis de la documentación técnica existente, la inspección detallada de la estructura, la ejecución de regatas en los diferentes niveles de sótano para verificar las condiciones reales de las pantallas y de la losa de cimentación, la evaluación de las juntas constructivas, la verificación de la capacidad de soporte del sistema de cimentación y la inspección de la placa de subpresión, complementando el diagnóstico mediante el registro fotográfico y la caracterización de las patologías observadas.

Como resultado de la evaluación, el consultor identificó diversas lesiones de origen mecánico, físico, químico y biológico, asociadas principalmente a deficiencias constructivas y a la exposición prolongada de la estructura sin entrar en operación. Dentro de los principales hallazgos se evidenciaron irregularidades en la ejecución de los muros pantalla, tales como variaciones de espesor, pérdida de verticalidad, desviaciones geométricas, deficiencias en la disposición del acero de refuerzo en interacción pantalla-placa de cimentación y fallas en las juntas de estanqueidad, condiciones que favorecen el ingreso de agua hacia los sótanos y aceleran los procesos de deterioro de los elementos estructurales.

Asimismo, el estudio identificó la presencia de humedades, filtraciones y procesos de ingreso de agua a través de juntas constructivas y zonas localizadas de los muros pantalla, generando condiciones que pueden favorecer fenómenos de corrosión del acero de refuerzo y afectar la durabilidad de la estructura si no se implementan oportunamente las medidas de intervención recomendadas. De igual manera, el análisis de la placa de subpresión evidenció la necesidad de garantizar la estanqueidad del sistema y de intervenir las uniones entre este elemento y las pantallas, con el fin de controlar el paso de aguas freáticas y preservar el adecuado comportamiento de la cimentación.

Con fundamento en los resultados obtenidos, la consultoría concluyó que la estructura es susceptible de recuperación mediante la ejecución de intervenciones de reforzamiento y rehabilitación, orientadas principalmente al tratamiento de las patologías identificadas, la reparación de las juntas con

filtraciones, la impermeabilización de los sistemas de contención, la recuperación de las condiciones de estanqueidad de la placa de subpresión y la implementación de las demás soluciones técnicas definidas en los diseños estructurales desarrollados para el proyecto.

En consecuencia, el estudio de patología estructural constituye uno de los principales soportes técnicos del presente proceso de contratación, toda vez que permitió establecer el estado real de la infraestructura, identificar las causas y el nivel de afectación de las patologías existentes y definir los criterios técnicos que dieron origen a las soluciones de reforzamiento estructural y a las demás intervenciones requeridas para la recuperación y puesta en funcionamiento de la nueva sede de la Alcaldía Local de Teusaquillo.

En desarrollo de lo anterior, hace parte integral del presente anexo técnico y del proceso de contratación el documento denominado **"PATOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN",** elaborado por el consultor en desarrollo del Contrato de Consultoría No. 507 de 2025, el cual incorpora el diagnóstico patológico de la edificación, las inspecciones realizadas, los ensayos ejecutados, las fichas patológicas, el registro fotográfico, los planos de localización de regatas, análisis de la placa de subpresión, los planos de identificación de patologías, las conclusiones, las recomendaciones técnicas de intervención y los demás anexos que soportan las intervenciones definidas para el presente proyecto con relación a todo el estudio patológico realizado.

2.2 GEOTECNIA

Con el propósito de verificar las condiciones geotécnicas del proyecto y validar el comportamiento del sistema de cimentación de la edificación, en desarrollo del Contrato de Consultoría No. 507 de 2025 se realizó la actualización y complementación del estudio geotécnico existente, mediante la ejecución de exploraciones del subsuelo, ensayos de campo y laboratorio, análisis geológicos y geotécnicos, así como la evaluación del sistema de cimentación y de los elementos de contención que conforman la infraestructura de la nueva sede de la Alcaldía Local de Teusaquillo.

El estudio comprendió la recopilación y análisis de la información técnica existente, incluyendo la revisión del estudio de suelos AUS-12616-3 de la licencia de construcción LC. 15 – 2 – 1939 de la firma Alfonso Uribe S. y Cía S.A, la caracterización geológica regional y local, la ejecución de exploraciones geofísicas mediante la metodología ReMi (Refraction Microtremor), ensayos de penetración estática con medición de presión de poros (CPTu), ensayos de campo y laboratorio, así como la actualización de los modelos de análisis geotécnico necesarios para verificar el comportamiento del sistema de cimentación de la edificación.

Como resultado de la evaluación, el consultor estableció los parámetros geotécnicos requeridos para la actualización del modelo de cimentación y verificó

la capacidad portante del sistema de cimentación existente, concluyendo que el sistema de cimentación conformado por la placa de subpresión y los pilotes presenta condiciones adecuadas de capacidad de soporte para las cargas actuantes y proyectadas de la edificación. El análisis evidenció que la interacción entre la placa y los pilotes permite una distribución eficiente de las cargas, garantizando un comportamiento homogéneo del sistema y reduciendo la posibilidad de asentamientos diferenciales que comprometan el desempeño estructural del edificio.

De igual manera, el estudio identificó que las principales condiciones de riesgo no se encuentran asociadas a la capacidad del suelo ni del sistema de cimentación, sino a las deficiencias de estanqueidad presentes en los muros pantalla y en la conexión entre las pantallas perimetrales y la placa de subpresión, situación que favorece el ingreso permanente de agua freática, genera filtraciones en los niveles de sótano y puede acelerar procesos de consolidación de los suelos circundantes. En consecuencia, el estudio recomendó la ejecución de las intervenciones de reparación, impermeabilización y reforzamiento definidas en los diseños estructurales, con el fin de garantizar el comportamiento integral del sistema de contención y la durabilidad de la infraestructura.

Con fundamento en los análisis desarrollados y en los resultados obtenidos durante la evaluación geotécnica, el consultor concluyó que las condiciones del subsuelo y del sistema de cimentación existente permiten la recuperación de la infraestructura, siempre que se ejecuten las medidas de intervención y las recomendaciones geotécnicas definidas en el estudio geotécnico y de patología, las cuales constituyen un insumo fundamental para el desarrollo de los diseños estructurales y la ejecución de las obras objeto del presente proceso de contratación.

En consecuencia, el estudio geotécnico constituye uno de los principales soportes técnicos del presente proceso de contratación, toda vez que permitió validar las condiciones del subsuelo, verificar el comportamiento del sistema de cimentación y establecer los criterios técnicos que fundamentan las soluciones de reforzamiento estructural, reparación de las pantallas de contención y recuperación integral del edificio.

Como soporte de lo anteriormente expuesto, hace parte integral del presente anexo técnico y del proceso de contratación el documento denominado **"ESTUDIO DE SUELOS",** elaborado en desarrollo del Contrato de Consultoría No. 507 de 2025, junto con los documentos que lo integran, entre los cuales se encuentran:

- Anexo 1. Figuras
- Anexo 2. Cálculos
- Anexo 3. Plano 1 AUS
- Anexo 4. Resultados CPTu

Los anteriores documentos, junto con los demás anexos que hacen parte del estudio, constituyen el soporte técnico de las conclusiones, parámetros y recomendaciones geotécnicas que fundamentan las intervenciones previstas para el presente proyecto.

2.3 ESPECIALIDAD ESTRUCTURAL

Como resultado de la consultoría del Contrato No. 507 de 2025 se elaboró el Informe Técnico de la Especialidad Estructural, documento mediante el cual se realizó el diagnóstico estructural integral de la edificación, la evaluación de la vulnerabilidad sísmica, la actualización y complementación de los estudios y diseños estructurales, así como el diseño del reforzamiento estructural requerido para garantizar el cumplimiento de la normativa vigente.

Como resultado de dicha consultoría se estableció que la edificación corresponde a una estructura en concreto reforzado conformada principalmente por muros estructurales, columnas, vigas y losas macizas, soportada sobre un sistema de cimentación mixto compuesto por placa de cimentación, pilotes y barretes. La evaluación permitió determinar que la infraestructura se encuentra parcialmente construida y requiere la ejecución de intervenciones estructurales antes de su entrada en operación

Durante la evaluación se realizó la recopilación y revisión de la información técnica disponible del proyecto, identificándose que, aunque existen planos estructurales y memorias de cálculo del diseño original, la documentación presentaba vacíos e inconsistencias en algunos elementos y detalles constructivos, situación que hizo necesaria la actualización y complementación de los estudios y diseños para disponer de una base técnica confiable para la ejecución de las obras.

La consultoría ejecutó inspecciones técnicas, exploraciones de campo y ensayos de laboratorio sobre elementos estructurales existentes, encontrando variaciones en la resistencia del concreto entre diferentes elementos de la estructura. Debido a la limitada información histórica y a la representatividad de los ensayos ejecutados, la evaluación estructural y el diseño del reforzamiento se desarrollaron adoptando criterios conservadores, con base en las especificaciones contenidas en los planos estructurales aprobados.

De acuerdo con la evaluación cualitativa realizada conforme al Título A.10 de la NSR-10, la estructura fue clasificada con una condición general REGULAR, evidenciándose deficiencias relacionadas con la calidad constructiva y el estado actual de algunos elementos, aspectos que fueron considerados dentro de la evaluación de la capacidad resistente de la edificación.

La inspección permitió identificar diversas patologías y condiciones que requieren intervención, entre las cuales se destacan deflexiones significativas en vigas en voladizo, fisuración en elementos no estructurales y componentes de fachada, así como procesos de carbonatación del concreto en algunos sectores de la estructura. Adicionalmente, se identificaron condiciones que afectan la estanqueidad del sistema de cimentación y contención, derivadas de filtraciones en juntas constructivas y de la conexión entre pantallas y la placa de cimentación, las cuales deben ser intervenidas para garantizar la funcionalidad y durabilidad de la infraestructura.

Los análisis estructurales desarrollados por la consultoría concluyeron que, si bien la estructura presenta una capacidad resistente adecuada en la mayoría de sus elementos y un comportamiento satisfactorio frente a las acciones horizontales, existen deficiencias en términos de rigidez y control de deformaciones, particularmente en los elementos en voladizo, cuyas deflexiones exceden los límites de servicio establecidos por la normativa vigente. Estas condiciones hacen necesaria la implementación de las medidas de reforzamiento estructural diseñadas para garantizar el adecuado desempeño de la edificación en su estado final de operación

Como parte del diagnóstico se efectuaron pruebas de carga sobre los elementos en voladizo, verificándose un comportamiento satisfactorio bajo las condiciones actuales de construcción. No obstante, la consultoría concluyó que las mayores deformaciones se presentarían una vez el edificio alcance su estado definitivo de cargas de servicio, razón por la cual se justifica la ejecución previa del reforzamiento estructural antes de la puesta en funcionamiento de la edificación.

Finalmente, la consultoría concluyó que la estructura existente es técnicamente recuperable, siempre que se ejecuten las obras de reforzamiento estructural, las reparaciones de los elementos afectados y las demás intervenciones definidas en los estudios y diseños actualizados. Estas acciones permitirán mejorar el desempeño estructural de la edificación, reducir su vulnerabilidad sísmica y garantizar las condiciones de seguridad, funcionalidad y durabilidad requeridas para la culminación y puesta en operación de la nueva sede de la Alcaldía Local de Teusaquillo

Como soporte de lo anteriormente expuesto, hace parte integral del presente proceso de contratación el documento denominado **"ESPECIALIDAD: ESTRUCTURAL"**, junto con los documentos que lo integran, entre los cuales se encuentran:

- Planos estructurales actuales (planos As Built) formato PDF y DWG
- Planos estructurales de reforzamiento en formato PDF y DWG
- Modelos de la especialidad estructural en formato Autodesk Revit (RVT).
- Archivos de detalles y despieces de reforzamiento estructural en formato DWG.

2.4 ESPECIALIDAD: DISEÑO ARQUITECTONICO

Con el propósito de establecer las condiciones técnicas necesarias para la culminación y puesta en funcionamiento de la nueva sede de la Alcaldía Local de Teusaquillo, la consultoría desarrolló la revisión integral del componente arquitectónico del proyecto, efectuando el diagnóstico del estado actual de la edificación, la verificación de la documentación técnica existente, el análisis del grado de ejecución de las obras y la formulación de los ajustes y complementaciones requeridas para garantizar la viabilidad técnica, funcional y normativa de la intervención.

La consultoría tomó como punto de partida la información técnica disponible correspondiente al proyecto originalmente diseñado y parcialmente construido, efectuando inspecciones de campo, levantamientos arquitectónicos, revisión documental y comparación entre la licencia de construcción, la planimetría aprobada y las condiciones reales encontradas en la edificación, con el fin de identificar las diferencias existentes y establecer las acciones necesarias para la culminación del proyecto.

Durante la revisión de la documentación existente, la consultoría verificó el estado de la licencia de construcción, determinando que la misma se encontraba vencida y que los intentos previos de modificación no prosperaron debido a diferencias entre la obra ejecutada y los diseños aprobados, especialmente en aspectos relacionados con la volumetría, el sistema de evacuación y la distribución de algunos espacios. A partir de este análisis se establecieron los criterios técnicos que soportan la actualización del proyecto mediante el trámite de licenciamiento correspondiente para el reforzamiento estructural y culminación de la edificación.

Se efectuó igualmente la revisión de la planimetría arquitectónica existente, verificando la suficiencia de los documentos técnicos disponibles y determinando la necesidad de actualizar y complementar los diseños arquitectónicos para ajustarlos a las condiciones reales del edificio, a las modificaciones derivadas del reforzamiento estructural y a los requerimientos establecidos por la normativa vigente en materia urbanística, funcional, de accesibilidad y seguridad humana. Como resultado de esta actividad se desarrolló la actualización de la totalidad de la planimetría arquitectónica requerida para la ejecución de las obras.

Como parte del diagnóstico integral también se revisaron los estudios de seguridad humana, accesibilidad y condiciones bioclimáticas del proyecto, verificando su correspondencia con la normativa vigente e identificando la necesidad de actualizar algunos criterios técnicos derivados de cambios normativos y de las condiciones actuales de la edificación. Asimismo, se efectuó un levantamiento arquitectónico de la obra construida y un registro fotográfico detallado que permitió documentar el estado de conservación de los diferentes componentes arquitectónicos, evidenciando deterioro de acabados, humedades,

afectaciones en fachadas, carpinterías, escaleras, elementos de circulación, cubiertas, cielorrasos, baterías sanitarias y demás componentes afectados por el tiempo de abandono de la obra.

El análisis comparativo entre los diseños originales y el estado actual de la construcción permitió definir las intervenciones arquitectónicas requeridas para garantizar la funcionalidad del edificio, la continuidad del espacio público, la correcta articulación de los accesos, el cumplimiento de las condiciones de evacuación, la accesibilidad universal, la coordinación con las demás especialidades técnicas y la adecuada ejecución del reforzamiento estructural proyectado. Igualmente, permitió identificar los elementos que deben ser demolidos, reparados, reemplazados o complementados durante la ejecución del contrato de obra.

Como producto de esta especialidad, la consultoría entregó el diagnóstico arquitectónico, la propuesta de actualización y complementación de los diseños, la matriz de análisis de hallazgos, la actualización de especificaciones técnicas, la planimetría arquitectónica ajustada y los demás documentos necesarios para soportar técnicamente la contratación de las obras de reforzamiento estructural, culminación y puesta en funcionamiento de la nueva sede de la Alcaldía Local de Teusaquillo.

Como soporte de lo anteriormente expuesto, hace parte integral del presente anexo técnico y del proceso de contratación el documento denominado **"INFORME DIAGNOSTICO Y PROPUESTA DEDISEÑO ARQUITECTONICO”**, junto con los documentos que lo integran, entre los cuales se encuentran:

- **Levantamiento arquitectónico detallado (planos As Built**), que refleja el estado actual de la edificación, en formatos PDF y DWG.
- **Planos arquitectónicos actualizados**, correspondientes a la propuesta de diseño arquitectónico definitiva para la ejecución del proyecto, en formatos PDF y DWG.
- **Matriz de análisis de hallazgos y propuesta arquitectónica**, en la que se documentan las inconsistencias identificadas, el análisis técnico realizado y las soluciones planteadas para su intervención
- **Matriz complementaria de especificaciones técnicas**, que contiene las especificaciones y criterios técnicos aplicables a la ejecución de las obras correspondientes al componente arquitectónico.

2.5 ESPECIALIDAD: HIDRÁULICO

Con el fin de garantizar el adecuado funcionamiento de las redes hidrosanitarias de la nueva sede de la Alcaldía Local de Teusaquillo, la consultoría desarrolló la revisión integral de la especialidad hidráulica, comprendiendo el diagnóstico del estado de las redes existentes de suministro de agua potable, red sanitaria y red

contra incendio, la verificación de la infraestructura construida frente a los diseños originales y la formulación de los ajustes, complementaciones y actualizaciones requeridas para la culminación y puesta en operación de la edificación

Como parte de las actividades desarrolladas, se realizaron visitas técnicas de inspección a la totalidad de la edificación, efectuando el reconocimiento de las instalaciones hidráulicas ejecutadas, la revisión de la documentación técnica disponible y la comparación entre las condiciones encontradas en obra y los diseños originalmente proyectados. Este ejercicio permitió identificar las diferencias existentes entre la infraestructura construida y la documentación técnica, registrando los hallazgos directamente sobre la planimetría de la especialidad y estableciendo las actividades requeridas para la adecuación y culminación de las redes.

El diagnóstico evidenció que, debido a la suspensión de la obra durante varios años, las redes hidráulicas presentan múltiples componentes inconclusos y elementos que requieren reposición, adecuación o puesta en funcionamiento. Entre los principales hallazgos se identificaron equipos de bombeo deteriorados, estaciones reguladoras de presión sin instalar, puntos hidráulicos pendientes de ejecución, ausencia de aparatos sanitarios y griferías, tuberías inconclusas, accesorios faltantes y la necesidad de realizar pruebas hidráulicas y de presión antes de la entrada en operación del edificio. Asimismo, se determinaron intervenciones específicas para los sistemas de almacenamiento y distribución de agua potable, las redes sanitarias y la red contra incendio, garantizando su operación conforme a las condiciones de diseño y a la normativa técnica vigente

La consultoría efectuó igualmente la actualización y complementación de la planimetría hidráulica para los trece (13) pisos, la cubierta y los tres (3) sótanos de la edificación, incorporando las modificaciones derivadas del diagnóstico realizado, la localización de los elementos existentes, la identificación de las actividades pendientes y la definición de los componentes que deberán ser suministrados e instalados durante la ejecución del contrato de obra. Esta actualización comprende las redes de suministro de agua potable, las redes sanitarias y el sistema de protección contra incendio, permitiendo la coordinación con las demás especialidades técnicas del proyecto

Como resultado de esta especialidad, la consultoría entregó los diseños hidráulicos actualizados, la identificación detallada de las actividades necesarias para la culminación de las instalaciones, la definición de los equipos y accesorios requeridos, la actualización de la planimetría y las especificaciones técnicas correspondientes, documentos que constituyen el soporte técnico para la contratación y ejecución de las obras de reforzamiento estructural, culminación y puesta en funcionamiento de la nueva sede de la Alcaldía Local de Teusaquillo.

Como soporte de lo anteriormente expuesto, hace parte integral del presente anexo técnico y del proceso de contratación los siguientes anexos:

- Informe técnico de diagnóstico y recomendaciones
- Informe técnico de ajuste y complementación de los diseños hidráulico
- Planos de la red sanitaria en formatos PDF y DWG.
- Planos de la red de suministro de agua potable, en formatos PDF y DWG.
- Planos de la red contra incendio, en formatos PDF y DWG.

2.6 ESPECIALIDAD: ELÉCTRICO

Con el propósito de determinar el estado real de las instalaciones eléctricas del edificio y establecer las intervenciones requeridas para la culminación y puesta en funcionamiento de la Nueva Sede de la Alcaldía Local de Teusaquillo, la consultoría desarrolló la revisión integral del componente eléctrico, comprendiendo el diagnóstico de las obras ejecutadas, la evaluación de los diseños existentes, la verificación de su conformidad con la normatividad vigente y la elaboración de los ajustes y complementaciones requeridas para garantizar la operatividad del proyecto.

El análisis contempló la revisión de los sistemas de media y baja tensión, subestación eléctrica, sistema de puesta a tierra, sistema de protección contra descargas atmosféricas, blindobarras, tableros eléctricos, UPS, circuitos ramales de iluminación y tomacorrientes, automatización de iluminación, equipos especiales, plantas eléctricas, transformadores y demás componentes que conforman la infraestructura eléctrica del edificio, verificando igualmente su estado constructivo frente a lo efectivamente ejecutado en obra.

Como resultado de esta evaluación, la consultoría concluyó que los diseños eléctricos originales conservan su viabilidad técnica y cumplen, en términos generales, con los criterios establecidos en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE 2013 y el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público – RETILAP 2010; sin embargo, debido al tiempo transcurrido desde la suspensión de las obras, la evolución tecnológica de algunos equipos y las modificaciones realizadas en otras especialidades del proyecto, fue necesario efectuar ajustes, actualizaciones y complementaciones que permitieran armonizar el componente eléctrico con las condiciones actuales del edificio y con las necesidades funcionales de la futura operación.

Dentro de las principales actividades desarrolladas se realizó la revisión de la subestación eléctrica y de las redes de media tensión proyectadas para el edificio, verificando el diseño previamente aprobado por el operador de red ENEL para el Proyecto Serie 3. Como resultado del análisis, se estableció que, previo al inicio de la ejecución de las obras y una vez obtenida la licencia de construcción correspondiente, el contratista deberá adelantar la revalidación del diseño de la subestación ante el operador de red, atendiendo los procedimientos y requisitos vigentes al momento de la construcción.

Igualmente, la consultoría evaluó los sistemas de distribución eléctrica en baja tensión, incluyendo los tableros generales de distribución, equipos de transferencia, protección, factor de potencia y alimentación de los diferentes sistemas del edificio, verificando su configuración y funcionalidad para soportar la operación proyectada de la edificación. Asimismo, revisó el sistema de puesta a tierra y el sistema de protección contra descargas atmosféricas, estableciendo los criterios técnicos necesarios para garantizar la seguridad eléctrica y la equipotencialización de las instalaciones conforme a la reglamentación aplicable.

Como parte de la actualización de los diseños, la consultoría efectuó los ajustes derivados de la modificación de cargas eléctricas asociadas al sistema de ventilación mecánica y aire acondicionado, adecuando los puntos de conexión y alimentación eléctrica requeridos por los nuevos equipos definidos durante el desarrollo de las demás especialidades del proyecto. De igual manera, actualizó el sistema de control de iluminación, sustituyendo referencias de equipos originalmente especificados que actualmente se encuentran descontinuados en el mercado, incorporando tecnologías equivalentes que garantizan la continuidad funcional del sistema sin afectar los criterios de diseño inicialmente adoptados

Adicionalmente, se verificó la configuración de los cuartos técnicos de cada nivel del edificio, realizando ajustes en la ubicación de blindobarras, equipos UPS y tableros eléctricos, así como la comprobación de los espacios mínimos de trabajo exigidos por la NTC 2050, concluyendo que, una vez implementadas las modificaciones propuestas, dichos espacios cumplen las condiciones establecidas por la normativa técnica vigente para la operación y mantenimiento seguro de las instalaciones eléctricas.

Finalmente, el componente eléctrico suministró la totalidad de la ingeniería requerida para la ejecución de la obra, incluyendo memorias técnicas, criterios de diseño, especificaciones, planos actualizados, ajustes de ingeniería, diagnósticos, conceptos técnicos y recomendaciones normativas, información que constituye el soporte para la ejecución de las actividades de reforzamiento estructural, culminación y puesta en funcionamiento de la edificación.

Como soporte de lo anteriormente expuesto, hace parte integral del presente anexo técnico y del proceso de contratación los siguientes anexos:

- Informe Técnico de Revisión y Diagnóstico de los Diseños Eléctricos Existentes.
- Informe Técnico de Ajuste y Complementación de los Diseños Eléctricos.
- Planos Eléctricos Actualizados en formatos PDF y DWG.
- Informe de Diagnóstico de Equipos Eléctricos.
- Informe de Diagnóstico de Equipos de Media Tensión (MT) y Baja Tensión (BT).
- Informe de Diagnóstico de la Planta Eléctrica.
- Informe de Diagnóstico del Transformador Seco de 500 kVA.

El CONTRATISTA DE OBRA, a través del ingeniero eléctrico que designe para el proyecto, será responsable de adelantar la gestión integral de la solicitud de conexión Serie 3 (Subestación) ante el Operador de Red ENEL Colombia S.A. E.S.P. Para tal efecto, el profesional designado deberá conocer, revisar y apropiar los estudios y diseños eléctricos desarrollados durante la etapa inicial del proyecto, así como los ajustes y actualizaciones derivados del Contrato de Consultoría No. 507-2025, con el fin de verificar su aplicabilidad y asegurar su correcta implementación en el desarrollo de la obra. En consecuencia, el CONTRATISTA DE OBRA deberá estructurar, presentar y gestionar la documentación requerida para la solicitud de conexión, dando cumplimiento a los requisitos técnicos y documentales exigidos por el Operador de Red, e incorporando como mínimo los siguientes documentos

a) Formulario E4 de ENEL debidamente diligenciado y firmado por el profesional delegado.

b) Factibilidad de servicio / Condiciones de servicio vigentes aprobadas (especificando carga, punto de conexión, nivel de tensión, número de cuentas, tipo y ubicación).

c) Licencia de construcción ejecutoriada y planos arquitectónicos aprobados con la ubicación exacta de la subestación.

d) Planos, memorias de cálculo y diseños eléctricos ajustados conforme a las plantillas/formatos oficiales de ENEL, debidamente firmados y apropiados por el Ingeniero Eléctrico delegado.

e) Permisos de servidumbre (si aplica), Certificados de Tradición y Libertad, y Licencia Ambiental (si aplica).

f) Estudios complementarios exigidos en las condiciones de servicio (Coordinación de protecciones, Calidad de potencia, Campos electromagnéticos y demás específicos requeridos por ENEL).

Parágrafo Único: La Interventoría / Supervisión no avalará la radicación ante ENEL ni autorizará el pago de actividades preliminares si no se verifica el cumplimiento del 100% del listado anterior mediante la respectiva Lista de Chequeo de Pre-Radicación.

2.7 ESPECIALIDAD: TELECOMUNICACIONES VOZ Y DATOS

Con el propósito de verificar el estado de la infraestructura de telecomunicaciones del edificio y definir las intervenciones requeridas para garantizar su correcta operación durante la culminación y puesta en funcionamiento de la Nueva Sede de la Alcaldía Local de Teusaquillo, la consultoría desarrolló la revisión integral del componente de telecomunicaciones, comprendiendo el diagnóstico de las instalaciones

existentes, la evaluación de los diseños originales, la verificación de las condiciones constructivas ejecutadas y la actualización de la ingeniería requerida para su implementación.

El análisis comprendió la revisión de la infraestructura destinada a los sistemas de voz y datos, cableado estructurado, backbone de fibra óptica, cuartos técnicos de telecomunicaciones, Data Center, canalizaciones, redes de distribución, así como de los sistemas asociados de seguridad electrónica, incluyendo videovigilancia (CCTV), control de acceso, intrusión y la infraestructura correspondiente al sistema de detección de incendio, verificando su estado constructivo, funcionalidad y conformidad con los criterios técnicos establecidos para este tipo de edificaciones institucionales.

Como resultado de la revisión documental, se evidenció que el diseño original contemplaba una arquitectura jerárquica de telecomunicaciones basada en un cuarto principal de telecomunicaciones (MDF/Data Center), cuartos técnicos de distribución (IDF), backbone vertical en fibra óptica, cableado estructurado categoría 6A y la integración de los diferentes sistemas tecnológicos del edificio, constituyendo una base técnica adecuada para la operación institucional. No obstante, la inspección realizada permitió identificar diferencias significativas entre lo proyectado y las condiciones reales de la infraestructura ejecutada.

Durante el diagnóstico en campo se identificaron desviaciones relevantes frente al diseño original, entre las cuales se destacan la ausencia del backbone vertical en fibra óptica, la falta de implementación del Data Center en las condiciones previstas, diferencias en el trazado de las canalizaciones, infraestructura incompleta en diferentes niveles del edificio, puntos de red sin instalación o sin terminación, así como la ejecución parcial de los sistemas de seguridad electrónica y detección de incendio. Adicionalmente, se elaboró el correspondiente levantamiento As Built, permitiendo establecer con precisión las diferencias entre la infraestructura diseñada y la efectivamente construida.

Respecto al sistema de cableado estructurado, el análisis evidenció un deterioro generalizado de la infraestructura existente, identificándose cableado sin terminaciones, conductores incompletos, deterioro físico ocasionado por humedad, abrasión y exposición a condiciones ambientales inadecuadas, deficiencias en la organización del cableado, instalaciones fuera de canalización y ausencia de redundancia en puntos críticos. Igualmente, la consultoría analizó los conceptos emitidos por los fabricantes de los sistemas instalados, quienes concluyeron que las condiciones evidenciadas no permiten garantizar el desempeño ni la certificación del sistema, razón por la cual recomendaron su sustitución integral como parte de la solución técnica del proyecto.

En cuanto a la infraestructura de canalizaciones y cuartos técnicos, se identificaron deficiencias asociadas a bandejas portacables sin puesta a tierra, deformaciones en elementos de soporte, diferencias respecto a las rutas proyectadas, ausencia de canalizaciones en algunos niveles, tuberías sin

terminales de acabado y modificaciones en la ubicación de algunos cuartos técnicos respecto al diseño inicial, condiciones que hicieron necesario redefinir la distribución de la infraestructura para garantizar la continuidad y adecuada operación de los sistemas de telecomunicaciones.

Como consecuencia de los hallazgos identificados durante el diagnóstico, la consultoría desarrolló la actualización y complementación de los diseños de telecomunicaciones, definiendo los criterios técnicos para la implementación de una infraestructura que garantice la integración de todos los sistemas tecnológicos del edificio, el cumplimiento de estándares internacionales aplicables (TIA, ISO y BICSI), la correcta organización del cableado estructurado, la continuidad de las canalizaciones, la implementación del backbone en fibra óptica, la adecuación de los cuartos técnicos y Data Center, así como la actualización de los sistemas de seguridad electrónica y detección de incendio, de conformidad con las necesidades actuales del proyecto y las condiciones reales de la edificación.

Finalmente, con el análisis del componente de Telecomunicaciones – Voz y Datos, se obtuvo totalidad de la ingeniería requerida para la ejecución de las obras correspondientes a esta especialidad, incluyendo los diagnósticos técnicos, levantamientos As Built, criterios de actualización, planos, especificaciones técnicas y demás documentos necesarios para la contratación y ejecución de las actividades orientadas a garantizar la conectividad, comunicaciones y operación tecnológica de la Nueva Sede de la Alcaldía Local de Teusaquillo.

Como soporte de lo anteriormente expuesto, hace parte integral del presente anexo técnico y del proceso de contratación los siguientes anexos:

- Informe Técnico de Revisión y Diagnóstico de los Diseños Existentes.
- Informe Técnico de Ajuste y Complementación de los Diseños de Telecomunicaciones.
- Planos de Telecomunicaciones – Voz y Datos con Anotaciones Técnicas.
- Planos de Sistemas de Seguridad Electrónica con Anotaciones Técnicas.
- Informe Técnico de Evaluación del Sistema de Cableado Estructurado – Leviton.
- Informe Técnico de Evaluación del Sistema de Cableado Estructurado – Siemon

2.8 ESPECIALIDAD: DISEÑO MECÁNICO Y VENTILACIÓN

Con el propósito de verificar el estado de los sistemas mecánicos instalados en el edificio y definir las intervenciones requeridas para garantizar la culminación y puesta en funcionamiento de la Nueva Sede de la Alcaldía Local de Teusaquillo, la consultoría desarrolló la revisión integral de la especialidad de Diseño Mecánico y Ventilación, comprendiendo el diagnóstico de los diseños existentes, la evaluación del estado constructivo de los sistemas HVAC (Calefacción,

Ventilación y Aire Acondicionado), la inspección de los equipos mecánicos instalados, la verificación de las condiciones de operación de los sistemas de transporte vertical y la actualización de la ingeniería necesaria para su implementación.

El análisis comprendió la revisión de los sistemas de climatización, ventilación mecánica, extracción e inyección de aire, sistema de agua fría, unidades manejadoras de aire (AHU), ductería, ventiladores, equipos de enfriamiento evaporativo, sistemas de control, sensores ambientales, transporte vertical de pasajeros y vehículos, verificando su correspondencia con los diseños originales, las condiciones reales de construcción y la normativa técnica vigente.

Como resultado de la revisión documental y de campo, se evidenció que el edificio contaba con un diseño original basado en un sistema central de climatización mediante enfriamiento evaporativo indirecto/directo con recuperación de energía, concebido para operar con aire 100 % exterior, distribución mediante volumen variable y sistemas centralizados de ventilación. No obstante, la consultoría identificó que, debido a la suspensión del proyecto, las modificaciones ejecutadas durante la construcción y la ausencia de información técnica completa sobre algunas intervenciones, fue necesario realizar verificaciones, recalcular los parámetros de diseño y complementar la ingeniería para garantizar la operación integral del sistema

Como parte de los estudios realizados, la consultoría desarrolló el cálculo y verificación de las cargas térmicas del edificio mediante herramientas especializadas de modelación, con el fin de validar la capacidad instalada de los sistemas de climatización y determinar la suficiencia de los equipos existentes frente a las condiciones reales de ocupación, iluminación, cargas internas y características arquitectónicas del edificio. Este análisis permitió verificar la capacidad requerida de los sistemas de enfriamiento y sustentar técnicamente las modificaciones incorporadas al diseño.

Adicionalmente, se efectuó la revisión y complementación de los sistemas de ventilación mecánica, incluyendo el dimensionamiento y selección de nuevos ventiladores para extracción en sótanos y auditorios, la incorporación de sensores de monóxido de carbono para el control de calidad del aire, la redistribución de ductos en zonas específicas del edificio, la complementación del sistema de suministro de aire mediante difusores de volumen variable, la puesta en funcionamiento de la unidad CRAC del centro de informática, la complementación del sistema de agua fría y la actualización del sistema de control automático del edificio, garantizando la integración funcional de todos los componentes mecánicos.

En desarrollo de la consultoría también se revisaron los sistemas de transporte vertical, evaluando los ascensores para pasajeros y el sistema de elevación vehicular, definiendo las actividades requeridas para su rehabilitación, puesta en servicio y operación segura conforme a las condiciones actuales del proyecto.

Igualmente, se verificaron los tableros eléctricos asociados a los sistemas mecánicos y se elaboraron las cantidades de obra, análisis de precios unitarios y actividades requeridas para la activación integral del componente HVAC y mecánico del edificio.

Como resultado del análisis integral desarrollado, la consultoría elaboró los ajustes y complementaciones de diseño requeridos para garantizar que los sistemas mecánicos respondan a las condiciones actuales de la edificación, incorporando las modificaciones necesarias para la culminación de la obra, la correcta operación de los equipos, el cumplimiento de los criterios de confort térmico, ventilación, eficiencia operativa y funcionamiento seguro de la infraestructura institucional.

Con la Especialidad de Diseño Mecánico y Ventilación se obtuvo la ingeniería necesaria para la ejecución de las actividades correspondientes a este componente, incluyendo memorias de cálculo, criterios de diseño, especificaciones técnicas, planos actualizados, cantidades de obra, análisis de precios unitarios y demás documentos técnicos que constituyen el soporte para la contratación y ejecución de las obras orientadas al reforzamiento estructural, culminación y puesta en funcionamiento de la Nueva Sede de la Alcaldía Local de Teusaquillo.

- Informe Técnico de Revisión y Diagnóstico de los Diseños Existentes.
- Informe Técnico de Ajuste y Complementación de los Diseños Mecánicos y de Ventilación.
- Planos de la Especialidad de Diseño Mecánico y Ventilación.
- Documentación Técnica Complementaria de la Especialidad.
- Anexos Técnicos de la Especialidad.
- Presupuesto de la Especialidad.

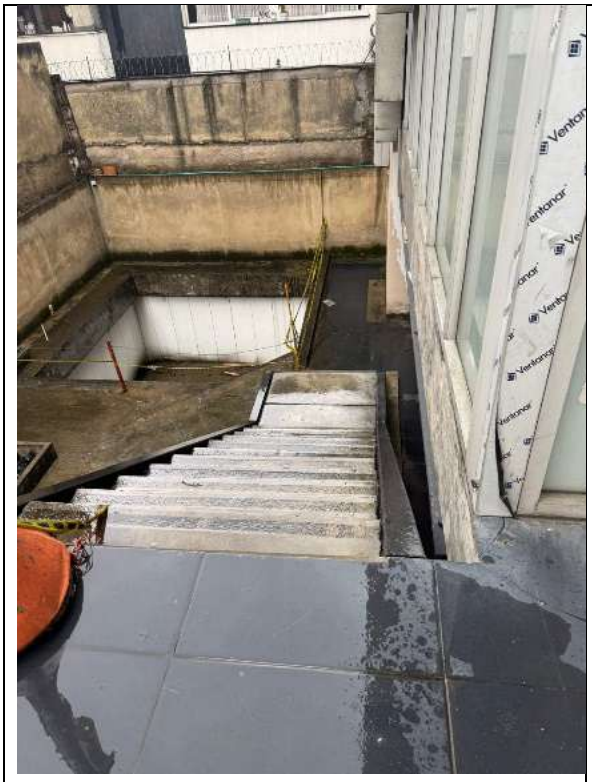


Foto No. 1 - Escalera Externa Piso 1 a Piso 2, sin barandas ni acabados arquitectónicos con alto grado de deterioro.



Foto No. 2 – Tipología Escalera metálica Interna de piso 2 a piso 12, sin barandas de protección con alto grado de deterioro por exposición a lluvias.

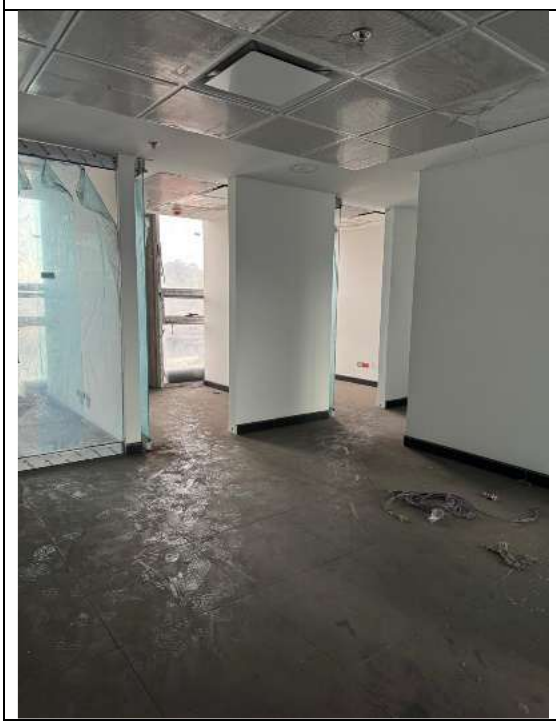




Foto No. 3 – Zona de oficinas con definición de espacios según planos de diseño, con acabados de muros, pisos y cielo rasos. Con evidencias de salidas eléctricas según localización del mobiliario para puestos de trabajo.	Foto No. 4 – Área de batería sanitaria, muro divisorio con instalaciones de lavamanos.
 Foto No. 5 – Grietas en mampostería y elementos estructurales. Enchapes de muros afectados por grietas.	 Foto No. 6 – Vacíos en los empalmes en fachadas, entre mampostería y carpintería metálica.
 Foto No. 7 – Barandas paneles faltantes en vidrio templado.	

	Foto No. 8 - Filtración y Humedades en mampostería piso 4 hasta pisos superiores.

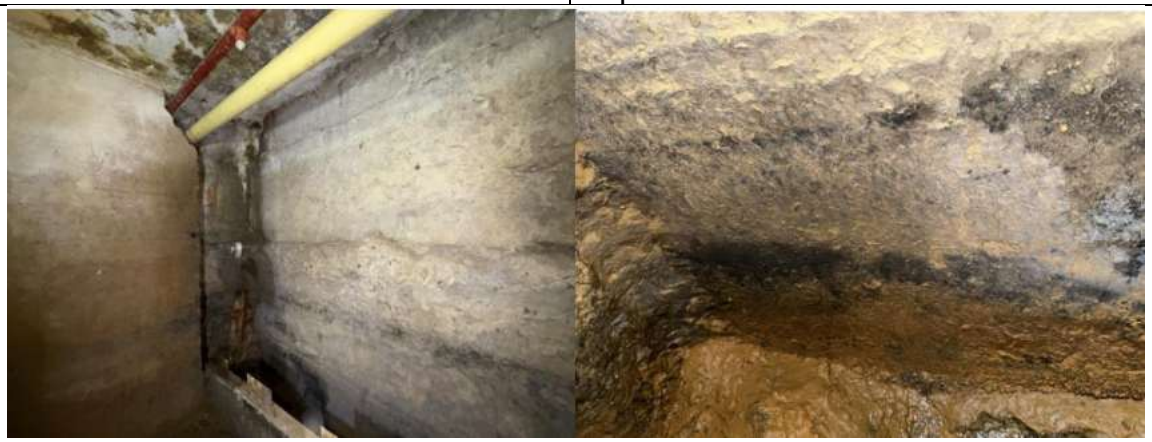


Foto No. 9 - Evidencia fotográfica de filtraciones.
Fuente: TIBOCOR.



Foto No. 10 - Evidencia fotográfica de filtraciones.
Fuente: TIBOCOR



Foto No. 11 - Evidencia fotográfica de filtraciones.
Fuente: TIBOCOR

2.9 Localización



Figura 1.1. Localización del proyecto: Avenida Carrera 30 No. 40ª-14.

3 ACTIVIDADES A EJECUTAR Y ALCANCE

Las actividades u obras a ejecutar son las siguientes:

Las actividades objeto del presente contrato comprenden la ejecución de las obras requeridas para el reforzamiento estructural, adecuación, terminación, recuperación y puesta en funcionamiento de la Nueva Sede de la Alcaldía Local de Teusaquillo, las cuales deberán ejecutarse de conformidad con los estudios, diagnósticos, diseños, planos, memorias de cálculo, especificaciones técnicas, presupuesto oficial, análisis de precios unitarios, cantidades de obra y demás documentos que hacen parte integral del presente proceso de contratación.

El alcance del contrato comprende la ejecución integral de las actividades previstas en el presupuesto oficial, organizado por capítulos constructivos, sin limitarse únicamente a las actividades descritas a continuación:

- Obras preliminares.
- Reforzamiento estructural.
- Elementos en concreto.
- Muros y acabados.
- Pisos.
- Techos y cubiertas.
- Carpintería metálica.
- Instalaciones hidrosanitarias y red contra incendio.

- Instalaciones eléctricas.
- Sistemas HVAC (Calefacción, Ventilación y Aire Acondicionado).
- Sistemas de comunicaciones, voz y datos.
- Aparatos sanitarios.
- Urbanismo.
- Mobiliario.
- Obras varias.
- Plan de Manejo Ambiental.
- Plan de Manejo de Tráfico.
- Plan de Manejo Social.

Cada uno de los capítulos anteriores comprende las actividades, especificaciones, suministros, equipos, materiales, mano de obra, ensayos, pruebas, certificaciones, puesta en funcionamiento y demás obligaciones necesarias para la correcta ejecución de las obras, de conformidad con los documentos técnicos que hacen parte integral del presente proceso de contratación.

El contratista deberá ejecutar la totalidad de las actividades incluidas en el presupuesto oficial, atendiendo las cantidades de obra, unidades de medida, especificaciones técnicas, planos, memorias de cálculo, detalles constructivos, análisis de precios unitarios (APU), cronograma, recomendaciones técnicas y demás documentos elaborados en el marco del Contrato de Consultoría No. 507 de 2025, garantizando la coordinación entre todas las especialidades que integran el proyecto y el cumplimiento de la normatividad técnica vigente.

El presupuesto oficial constituye el instrumento en el cual se encuentran definidas y desagregadas las actividades objeto del contrato, indicando para cada ítem su descripción, unidad de medida, cantidad, especificaciones y valor correspondiente. En consecuencia, dicho presupuesto, junto con los análisis de precios unitarios (APU), las especificaciones técnicas, los planos, las memorias de cálculo, los estudios, los diseños y los demás documentos técnicos que hacen parte integral del presente proceso de contratación, serán de obligatorio cumplimiento para el contratista durante la ejecución de las obras.

3.1 Fases y etapas del proyecto

La ejecución del contrato se desarrollará conforme a la programación de obra elaborada a partir de los estudios y diseños producto del Contrato de Consultoría No. 507 de 2025. La programación establece una secuencia lógica de actividades que permite coordinar las diferentes especialidades técnicas requeridas para el reforzamiento estructural, la culminación y la puesta en funcionamiento de la Nueva Sede de la Alcaldía Local de Teusaquillo, garantizando la adecuada articulación entre los componentes constructivos, las instalaciones técnicas y las actividades de puesta en servicio.

De manera general, el proyecto contempla las siguientes fases de ejecución:

- **Preliminares y gestión inicial del proyecto:** Comprende las actividades de organización e inicio del contrato, incluyendo la gestión administrativa y contractual, revisión y validación de estudios y diseños, levantamientos topográficos, control geométrico, instalación del campamento, cerramiento de obra, servicios provisionales, implementación de los planes de manejo requeridos y las gestiones ante las empresas prestadoras de servicios públicos para la obtención de permisos y factibilidades necesarias para la ejecución del proyecto.
- **Reforzamiento estructural:** Corresponde a la ejecución de las intervenciones estructurales definidas en los estudios y diseños, incluyendo el reforzamiento de pantallas preexcavadas, cimentación, foso de ascensor, escaleras, fachada oriental, cubierta y demás elementos estructurales requeridos para garantizar la estabilidad y seguridad de la edificación
- **Reforzamiento de elementos no estructurales:** Incluye la intervención y reforzamiento de los elementos no estructurales del edificio, particularmente los muros de mampostería y demás componentes definidos en los diseños estructurales y arquitectónico.
- **Construcción de Elementos Estructurales Complementarios y Cubierta:** Comprende la ejecución de las obras correspondientes a cubiertas y demás elementos estructurales complementarios requeridos para la culminación de la infraestructura.
- **Retiro y Adecuación de Redes Existentes:** Incluye las actividades de retiro, protección, adecuación y preparación de las redes existentes, necesarias para permitir la ejecución de las nuevas instalaciones contempladas en el proyecto.
- **Complementación del Sistema Eléctrico:** Comprende la ejecución de las actividades requeridas para la culminación y puesta en funcionamiento del sistema eléctrico del edificio, incluyendo las pruebas, certificaciones y energización definitiva.
- **Complementación del Sistema Hidráulico y Sanitario:** Incluye la ejecución de las redes hidráulicas, sanitarias, de aguas lluvias y contra incendio, así como las pruebas, certificaciones y puesta en funcionamiento de este sistema.
- **Complementación de Telecomunicaciones y Sistemas Especiales:** Comprende la ejecución de las actividades correspondientes al sistema de telecomunicaciones, cableado estructurado, backbone de comunicaciones, cuartos técnicos, equipos activos, red inalámbrica, CCTV, control de acceso, detección y alarma, integración tecnológica y pruebas de conectividad.
- **Complementación del Sistema de Ventilación Mecánica:** Corresponde a la instalación y puesta en funcionamiento de los equipos de ventilación mecánica, ductería, soportería, sistemas de control, sistemas eléctricos asociados y demás componentes que integran el sistema HVAC del edificio.

- **Complementación de Ascensores:** Comprende la instalación, adecuación, pruebas, certificación y puesta en funcionamiento del ascensor vehicular y de los ascensores peatonales previstos para la edificación
- **Complementación Arquitectónica y Mobiliario:** Incluye la ejecución de los acabados arquitectónicos, instalación de carpinterías, pisos, cielorrasos, fachadas, pintura, señalización, urbanismo interior, mobiliario fijo y móvil, así como las dotaciones complementarias requeridas para la operación del edificio
- **Puesta en Marcha y Entrega Final:** Comprende las actividades necesarias para el cierre de la ejecución física del proyecto, incluyendo limpieza general, retiro de instalaciones temporales, conexión definitiva a servicios públicos, pruebas de funcionamiento, simulación de operación, elaboración de manuales, entrega de planos récord (As Built), garantías y entrega final de la infraestructura.
- **Gerencia del Proyecto**: Corresponde a las actividades transversales de dirección, coordinación, seguimiento, control técnico, administrativo, financiero y contractual del proyecto, desarrolladas durante toda la ejecución hasta el cierre administrativo y contractual.

a. **Ítems de pago:**

Los ítems de pago corresponden a las actividades incluidas en el presupuesto oficial que hace parte integral del presente proceso de contratación, el cual contiene el listado detallado de las actividades a ejecutar, su descripción, unidad de medida, cantidad de obra, análisis de precios unitarios (APU) y valor correspondiente.

El reconocimiento económico al contratista se efectuará con base en las cantidades de obra efectivamente ejecutadas, verificadas y recibidas a satisfacción por la interventoría y aprobadas por la Entidad, de conformidad con las especificaciones técnicas, los planos, las memorias de cálculo, los estudios y diseños, el presupuesto oficial y los demás documentos que integran el proceso de contratación.

4 PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El plazo previsto para la ejecución de las actividades que se deriven del Proceso de Contratación es el establecido en la sección 1.1. del Pliego de Condiciones, el cual se contará en la forma prevista en el Anexo 4 – Minuta del Contrato.

5 FORMA DE PAGO

El valor del contrato se pagará así:

La Entidad pagará el contrato celebrado, por precios unitarios de la siguiente manera:

I. Con un anticipo correspondiente al treinta por ciento (30%) del valor total del contrato, previo cumplimiento de los requisitos de legalización del contrato y los requisitos presupuéstales a que haya lugar y su manejo estará conforme al artículo 91 de la ley 1474/2011.

II. El sesenta y cinco por ciento (65%), con pagos parciales, dependiendo la cantidad ejecutada del objeto de la obra, los ítems de obra desarrollados y el presupuesto disponible (actas parciales de avance de obras.

III. El saldo del cinco por ciento (5%) restante, del valor del contrato se pagará, una vez sea suscrita el acta de liquidación del contrato de obra e interventoría.

El anticipo se amortizará mediante deducciones equivalentes al (31,58%), del valor de cada acta parcial debidamente aprobada por interventoría, hasta la amortización total del anticipo, la cual deberá alcanzarse antes del pago correspondiente a la liquidación del contrato. Las diferencias que se generen por efectos de aproximación o redondeo se ajustarán en la última acta parcial, de manera que el anticipo quede totalmente amortizado antes de la liquidación del contrato.

Mientras el anticipo no haya sido amortizado en su totalidad, el contratista, como requisito para el trámite de cada acta de recibo de obra, deberá presentar previamente un informe acompañado de copia del extracto fiduciario de la cuenta de fiducia o patrimonio autónomo constituido para el manejo del anticipo.

Una vez amortizado totalmente el anticipo, deberá cancelarse la fiducia o patrimonio autónomo, como requisito previo para la liquidación del contrato. En consecuencia, el pago correspondiente a la liquidación, equivalente al (5%) del valor del contrato, no estará sujeto a descuentos por concepto de amortización del anticipo.

Para el manejo del anticipo, EL CONTRATISTA o la persona que éste designe mediante escrito dirigido a la entidad, constituirán un Contrato de Administración Fiduciaria en los términos establecidos en el Artículo 91 de la Ley 1474 del 12 de julio de 2011 – Estatuto Anticorrupción, en el cual se establezca que el Beneficiario del Encargo corresponde al ente territorial. No obstante, en el contrato de administración fiduciaria que se constituya para efectos del manejo de los recursos, se deberá establecer de forma expresa que la autorización de los desembolsos o cheques que se giren con cargo al encargo fiduciario, necesiten la firma o autorización del CONTRATISTA o su designado y la del Interventor. En todo caso, de forma previa a la constitución del contrato de administración fiduciaria, EL CONTRATISTA presentará la minuta del contrato

respectivo para aprobación previa del ente territorial. Los fondos del anticipo sólo podrán ser utilizados para los gastos propios del contrato. De conformidad con lo establecido en el inciso segundo del Artículo 91 de la Ley 1474 del 12 de julio de 2011 – Estatuto Anticorrupción, el costo de la comisión Fiduciaria será cubierto directamente por el CONTRATISTA. PARAGRAFO SEGUNDO: RENDIMIENTOS FINANCIEROS. - Los rendimientos financieros que genere el anticipo entregado por EL ente territorial al CONTRATISTA, serán reintegrados al Fondo de Desarrollo Local de Teusaquillo, en la forma prevista por la normatividad vigente sobre la materia y serán consignados en la cuenta que para el efecto indique la Subdirección Financiera del Fondo.

La cuota de amortización se determinará multiplicando el valor de la respectiva acta por la relación que exista entre el saldo del anticipo y el saldo del valor del contrato.

Sin embargo, el CONTRATISTA podrá amortizar un porcentaje mayor al acordado. Su amortización total deberá realizarse por lo menos un (1) mes antes del vencimiento del plazo contractual (siempre y cuando el plazo contractual supere los 6 meses), situación que deberá ser controlada por la interventoría.

Los rendimientos financieros que genere el anticipo entregado por el fondo al CONTRATISTA serán propiedad del Fondo de Desarrollo Local de Teusaquillo, para lo cual, una vez amortizado el anticipo, dichos rendimientos serán consignados en la cuenta que para el efecto indique el Fondo.

La iniciación de las obras o el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones contractuales no se hayan supeditadas, en ningún caso, a la entrega del anticipo. El ente territorial a través de la Interventoría revisará, aprobará los programas de inversión del anticipo de conformidad con el Manual de Interventoría.

JUSTIFICACION DEL ANTICIPO

El anticipo entregado al contratista se destinará al cubrimiento de los costos iníciales en que este debe incurrir para la ejecución del objeto contractual, entre los que se encuentran: el alquiler de maquinaria, la compra de materiales, equipos, utensilios y herramientas, elaboración e instalación de la valla publicitaria de la obra, la adquisición de la dotación necesaria para cumplir con las normas de seguridad industrial, la compra, insumos y materiales de obra y el costo del transporte tanto de los materiales de obra como del personal de trabajo hasta el sitio de la obra.

En todo caso, la entrega del anticipo encuentra justificación jurídica en el parágrafo del artículo 40 de la Ley 80 de 1993, y en el hecho que la entidad contratante debe generar las condiciones propicias para que el contratista ejecute la obra de manera oportuna, sin contratiempos de liquidez o financiamiento y ofreciendo la calidad mínima exigida o una superior.

Pese a lo anterior, el oferente deberá presentar junto con su propuesta, un plan para la utilización del anticipo, el cual deberá seguir o so pena de imposición de multa por parte de la entidad, y de la posibilidad de hacer efectiva la garantía

constituida para su buen manejo y correcta inversión, previo informe al respecto rendido por el Interventor del contrato, y habiéndose calificado de insuficientes las explicaciones rendidas por el contratista, previo adelantamiento del respectivo proceso administrativo sancionatorio, del que habla el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011.

6 CONDICIONES PARTICULARES DEL PROYECTO

El presente proyecto corresponde a la intervención de una edificación institucional parcialmente construida, la cual permaneció sin culminar durante varios años, motivo por el cual el contratista deberá considerar durante la ejecución de las obras las condiciones reales de la infraestructura existente identificadas en los diagnósticos y estudios realizados por la consultoría. En consecuencia, todas las actividades deberán ejecutarse con la debida coordinación entre las diferentes especialidades, atendiendo las recomendaciones técnicas consignadas en los informes de patología, geotecnia, estructuras, arquitectura, eléctrico, voz y datos, mecánico y demás estudios que hacen parte integral del proceso de contratación.

En el desarrollo del contrato deberá observarse, entre otras, las siguientes condiciones particulares:

Estudios y diseños: Las obras deberán ejecutarse conforme a los estudios, diagnósticos, memorias de cálculo, especificaciones técnicas, planos, presupuesto oficial, análisis de precios unitarios (APU), cronograma y demás documentos técnicos elaborados en el marco del Contrato de Consultoría No. 507 de 2025, los cuales hacen parte integral del presente proceso de contratación.

Licencia de construcción: La ejecución de las obras deberá realizarse en estricto cumplimiento de la licencia de construcción y de sus modificaciones, así como de las disposiciones que emita la Curaduría Urbana competente durante la ejecución del proyecto.

Cumplimiento normativo: El contratista deberá ejecutar las obras cumpliendo la totalidad de la normatividad técnica vigente aplicable, incluyendo, entre otras:

- NSR-10 y sus actualizaciones.
- RETIE.
- RETILAP.
- RAS.
- NTC aplicables.
- Reglamentación del Cuerpo Oficial de Bomberos de Bogotá.
- Normativa ambiental, laboral y de seguridad y salud en el trabajo.
- Demás normas técnicas aplicables a cada especialidad.

Coordinación entre especialidades: El contratista será responsable de coordinar la ejecución de todas las especialidades que integran el proyecto, garantizando la compatibilidad entre los diseños estructurales, arquitectónicos, hidrosanitarios, eléctricos, mecánicos, telecomunicaciones, red contra incendio, transporte vertical y demás sistemas contemplados en el contrato

Protección de la infraestructura existente: Teniendo en cuenta que la edificación presenta un avance constructivo previo, el contratista deberá implementar todas las medidas necesarias para proteger los elementos existentes que permanezcan en servicio o que no hagan parte de las actividades de demolición o intervención, evitando afectar la estabilidad, funcionalidad o integridad de la infraestructura

Gestión de permisos y coordinaciones: El contratista deberá adelantar oportunamente las gestiones, coordinaciones y trámites que sean de su competencia ante las empresas prestadoras de servicios públicos y demás entidades involucradas, cuando sean requeridos para la correcta ejecución del proyecto.

Planes de manejo: Durante la ejecución del contrato deberán implementarse y mantenerse vigentes los diferentes planes exigidos por la Entidad y la normatividad aplicable, entre ellos:

- Plan de Manejo Ambiental.
- Plan de Manejo de Tránsito (cuando aplique).
- Plan de Manejo Social.
- Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo.
- Plan de Calidad.
- Plan de Gestión del Riesgo.

Pruebas, certificaciones y puesta en funcionamiento: Todos los sistemas deberán entregarse completamente instalados, probados, certificados y en funcionamiento, incluyendo las pruebas de aceptación, comisionamiento, puesta en marcha, certificaciones exigidas por la normatividad vigente y capacitación al personal que designe la Entidad.

Entrega final del proyecto: Como requisito para el recibo final de las obras, el contratista deberá entregar, entre otros:

- Planos récord (As Built).
- Manuales de operación y mantenimiento.
- Garantías.
- Certificados de calidad.
- Protocolos de pruebas.
- Certificaciones técnicas.
- Inventarios.
- Demás documentos exigidos por la Entidad y la interventoría

6.1 Especificaciones técnicas

Las especificaciones técnicas que regirán la ejecución del presente contrato corresponden a las elaboradas y actualizadas en desarrollo del Contrato de Consultoría No. 507 de 2025, las cuales constituyen el soporte técnico para la ejecución de las obras de reforzamiento estructural, culminación y puesta en funcionamiento de la Nueva Sede de la Alcaldía Local de Teusaquillo.

Las especificaciones técnicas se encuentran contenidas en los informes técnicos, memorias de cálculo, planos, anexos técnicos, presupuesto oficial y demás documentos elaborados por la consultoría para cada una de las especialidades que integran el proyecto, las cuales fueron descritas en el numeral 2. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES ACTUALES A INTERVENIR del presente Anexo Técnico, correspondientes a:

- Patología.
- Geotecnia.
- Estructura.
- Arquitectónico.
- Hidrosanitario y Red Contra Incendio.
- Eléctrico.
- Comunicación, Voz y Datos.
- Diseño Mecánico y Ventilación.
- Presupuesto Oficial, Cantidades de Obra, Análisis de Precios Unitarios (APU) y Programación de Obra.

En consecuencia, el contratista deberá ejecutar la totalidad de las actividades de conformidad con las especificaciones técnicas particulares de cada una de las especialidades anteriormente relacionadas, observando los criterios de diseño, procedimientos constructivos, materiales, equipos, controles de calidad, ensayos, pruebas, tolerancias, criterios de aceptación y demás requisitos establecidos en la documentación técnica que hace parte integral del presente proceso de contratación.

Las especificaciones técnicas deberán interpretarse de manera integral con los estudios y diseños, planos, memorias de cálculo, presupuesto oficial, análisis de precios unitarios (APU), cantidades de obra, programación de obra y demás documentos técnicos del proyecto. En caso de presentarse diferencias entre los documentos que integran el proceso, estas deberán ser puestas en conocimiento de la interventoría y de la Entidad para el análisis y definición correspondiente, sin que ello autorice modificaciones unilaterales por parte del contratista**.**

6.1.1 Especificaciones técnicas de materiales

Los materiales que se empleen en la ejecución del presente contrato deberán cumplir las especificaciones técnicas establecidas en los estudios y diseños elaborados en desarrollo del Contrato de Consultoría No. 507 de 2025, así como las normas técnicas nacionales e internacionales aplicables para cada una de las especialidades que conforman el proyecto.

Las especificaciones de los materiales se encuentran definidas en los informes técnicos, memorias de cálculo, especificaciones técnicas, planos, anexos y demás documentos correspondientes a las siguientes especialidades:

- Patología.
- Geotecnia.
- Estructura.
- Arquitectura.
- Hidrosanitaria y Red Contra Incendio.
- Eléctrica.
- Telecomunicaciones, Voz y Datos.
- Diseño Mecánico y Ventilación (HVAC).
- Presupuesto Oficial, Cantidades de Obra, Análisis de Precios Unitarios (APU) y Programación de Obra.

Los materiales deberán ser nuevos, de primera calidad, cumplir con las características técnicas establecidas en la documentación del proyecto y contar con los certificados de conformidad, fichas técnicas, garantías y demás documentos que acrediten el cumplimiento de la normatividad vigente cuando ello sea exigible.

En aquellos casos en que las especificaciones técnicas indiquen una marca, fabricante o referencia comercial, dicha indicación deberá entenderse como un referente de calidad, desempeño y funcionalidad. El contratista podrá proponer materiales o equipos equivalentes, siempre que demuestre técnicamente que cumplen o superan las características de desempeño, calidad, durabilidad y compatibilidad establecidas en el diseño, y cuente con la aprobación previa de la interventoría.

Así mismo, el contratista será responsable de verificar la compatibilidad de los materiales entre las diferentes especialidades del proyecto, garantizando que su instalación y funcionamiento se ajusten a los estudios, diseños, especificaciones técnicas, planos y demás documentos que hacen parte integral del presente proceso de contratación

6.1.2 Pruebas y ensayos

El contratista deberá ejecutar, por su cuenta y riesgo, todas las pruebas, ensayos, verificaciones, inspecciones, calibraciones y controles de calidad requeridos para garantizar que los materiales, equipos, sistemas y actividades constructivas cumplen con las especificaciones técnicas, los estudios y diseños, la normatividad vigente y los criterios de aceptación establecidos para el proyecto.

Las pruebas y ensayos deberán ejecutarse de conformidad con lo establecido en las especificaciones técnicas, memorias de cálculo, planos, informes técnicos y demás documentos elaborados en el marco del Contrato de Consultoría No. 507 de 2025 para cada una de las siguientes especialidades: Patología, Geotecnia, Estructura, Arquitectura, Hidrosanitaria y Red Contra Incendio, Eléctrica. Telecomunicaciones, Voz y Datos, Mecánico y Ventilación (HVAC)

Entre otras, el contratista deberá realizar las pruebas y ensayos que resulten aplicables al proyecto, incluyendo el control de calidad de materiales, ensayos de laboratorio, pruebas de funcionamiento de equipos, pruebas hidráulicas, pruebas de presión y estanqueidad, pruebas de continuidad y aislamiento eléctrico, mediciones del sistema de puesta a tierra, pruebas funcionales de los sistemas de telecomunicaciones, pruebas de operación de los sistemas HVAC, pruebas de los equipos de transporte vertical, pruebas de los sistemas de detección y protección contra incendio, así como las demás verificaciones requeridas por las especificaciones técnicas, la normatividad vigente y la interventoría.

Todos los ensayos deberán ser realizados por laboratorios o entidades competentes cuando así lo exija la normatividad aplicable o las especificaciones técnicas del proyecto. Los resultados deberán ser entregados a la interventoría para su revisión y aprobación, como requisito para el recibo de las actividades correspondientes.

La frecuencia, alcance, metodología, criterios de aceptación y requisitos particulares de las pruebas y ensayos serán los establecidos en las especificaciones técnicas de cada especialidad, en los planos, memorias de cálculo, normas técnicas aplicables y demás documentos que hacen parte integral del presente proceso de contratación.

La aprobación de los ensayos por parte de la interventoría no exime al contratista de su responsabilidad por la calidad, estabilidad, funcionalidad y correcto desempeño de las obras ejecutadas.

6.2 Documentos que entregará la Entidad para la ejecución del Contrato

Para la adecuada ejecución del contrato, el Fondo de Desarrollo Local de Teusaquillo pondrá a disposición del contratista adjudicatario la totalidad de los estudios, diseños, diagnósticos, memorias de cálculo, especificaciones técnicas, planos, presupuestos, análisis de precios unitarios, programación de obra y demás documentos técnicos elaborados en el marco del Contrato de Consultoría No. 507 de 2025, así como los documentos complementarios que hacen parte integral del presente proceso de contratación.

Los documentos serán suministrados en medio digital y/o en el formato que disponga la Entidad y constituyen el soporte técnico para la ejecución de las obras de reforzamiento estructural, culminación y puesta en funcionamiento de la Nueva Sede de la Alcaldía Local de Teusaquillo

Como mínimo, la Entidad entregará la siguiente documentación:

6.2.1 Especialidad de Patología

Documento "**PATOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN ",** junto con los documentos que lo integran, incluyendo el diagnóstico patológico de la edificación, las inspecciones realizadas, los ensayos ejecutados, las fichas patológicas, el registro fotográfico, los planos de localización de regatas, el análisis de la placa de subpresión, los planos de identificación de patologías, las conclusiones, las recomendaciones técnicas de intervención y los demás anexos del estudio.

6.2.2 Especialidad de Geotecnia

Documento **"ESTUDIO DE SUELOS",** junto con los documentos que lo integran, entre ellos:

- Anexo 1. Figuras.
- Anexo 2. Cálculos.
- Anexo 3. Plano 1 AUS.
- Anexo 4. Resultados CPTu.

6.2.3 Especialidad Estructural

Documento **"ESPECIALIDAD: ESTRUCTURAL"**, junto con los documentos que lo integran, entre ellos:

- Planos estructurales actuales (planos As Built) formato PDF y DWG
- Planos estructurales de reforzamiento en formato PDF y DWG
- Modelos de la especialidad estructural en formato Autodesk Revit (RVT).
- Archivos de detalles y despieces de reforzamiento estructural en formato DWG.

6.2.4 Especialidad Arquitectónica

Documento "**INFORME DIAGNÓSTICO Y PROPUESTA DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO**", junto con:

- Levantamiento arquitectónico detallado (planos As Built) en formatos PDF y DWG.
- Planos arquitectónicos actualizados en formatos PDF y DWG.
- Matriz de análisis de hallazgos y propuesta arquitectónica.
- Matriz complementaria de especificaciones técnicas

6.2.5 Especialidad Hidráulica

- Informe técnico de diagnóstico y recomendaciones
- Informe técnico de ajuste y complementación de los diseños hidráulicos
- Planos de la red sanitaria en formatos PDF y DWG.
- Planos de la red de suministro de agua potable, en formatos PDF y DWG.
- Planos de la red contra incendio, en formatos PDF y DWG.

6.2.6 Especialidad Eléctrico

- Informe Técnico de Revisión y Diagnóstico de los Diseños Eléctricos Existentes.
- Informe Técnico de Ajuste y Complementación de los Diseños Eléctricos.
- Planos Eléctricos Actualizados en formatos PDF y DWG.
- Informe de Diagnóstico de Equipos Eléctricos.
- Informe de Diagnóstico de Equipos de Media Tensión (MT) y Baja Tensión (BT).
- Informe de Diagnóstico de la Planta Eléctrica.
- Informe de Diagnóstico del Transformador Seco de 500 kVA.

6.2.7 Telecomunicaciones – Voz y Datos

- Informe Técnico de Revisión y Diagnóstico de los Diseños Existentes.
- Informe Técnico de Ajuste y Complementación de los Diseños de Telecomunicaciones.
- Planos de Telecomunicaciones – Voz y Datos con Anotaciones Técnicas.
- Planos de Sistemas de Seguridad Electrónica con Anotaciones Técnicas.
- Informe Técnico de Evaluación del Sistema de Cableado Estructurado – Leviton.
- Informe Técnico de Evaluación del Sistema de Cableado Estructurado – Siemon

6.2.8 Diseño Mecánico y Ventilación

- Informe Técnico de Revisión y Diagnóstico de los Diseños Existentes.
- Informe Técnico de Ajuste y Complementación de los Diseños Mecánicos y de Ventilación.
- Planos de la Especialidad de Diseño Mecánico y Ventilación.
- Documentación Técnica Complementaria de la Especialidad.

- Anexos Técnicos de la Especialidad.
- Presupuesto de la Especialidad.

6.2.9 Presupuesto oficial y programación

La Entidad entregará igualmente la documentación correspondiente al componente presupuestal del proyecto, integrada por:

- Presupuesto Oficial.
- Cantidades de Obra.
- Análisis de Precios Unitarios (APU).
- Programación de Obra.
- Especificaciones técnicas contenidas en los informes, memorias de cálculo, planos, anexos y demás documentos técnicos de cada una de las especialidades.

2.1. Notas técnicas específicas del proyecto

La ejecución del presente contrato deberá realizarse teniendo en cuenta las condiciones particulares de la infraestructura existente y los resultados obtenidos en los estudios y diseños elaborados por la consultoría del Contrato 507 de 2025, razón por la cual el contratista de obra deberá considerar, entre otras, las siguientes notas técnicas durante el desarrollo de las actividades.

6.2.1 Intervención sobre una infraestructura existente

El presente proyecto corresponde a la intervención de una edificación institucional parcialmente construida, cuya ejecución fue suspendida, por lo que las actividades deberán desarrollarse considerando las condiciones reales identificadas mediante los estudios de patología, geotecnia, estructura y las demás especialidades que hacen parte del proyecto. En consecuencia, todas las intervenciones deberán ejecutarse respetando las recomendaciones técnicas consignadas en dichos estudios.

6.2.2 Cumplimiento de los estudios y diseños

Las obras deberán ejecutarse conforme a los estudios, diseños, memorias de cálculo, planos, especificaciones técnicas, presupuesto oficial, análisis de precios unitarios (APU), programación de obra y demás documentos técnicos que hacen parte integral del presente proceso de contratación. Cualquier ajuste que resulte necesario durante la ejecución deberá ser previamente evaluado y aprobado por la interventoría y por la Entidad, de conformidad con las disposiciones contractuales aplicables

6.2.3 Coordinación entre especialidades

El contratista será responsable de coordinar la ejecución de todas las especialidades del proyecto, garantizando la compatibilidad entre las intervenciones estructurales, arquitectónicas, hidrosanitarias, eléctricas, de telecomunicaciones, mecánicas y demás sistemas que conforman la edificación, evitando interferencias y asegurando su correcto funcionamiento.

6.2.4 Cumplimiento de la normatividad técnica

Durante la ejecución del contrato deberán observarse las normas técnicas vigentes aplicables a cada especialidad, incluyendo, entre otras, el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente – NSR-10 y sus actualizaciones, el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE, el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público – RETILAP, el Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS, las Normas Técnicas Colombianas (NTC) que resulten aplicables y las demás disposiciones técnicas y reglamentarias exigibles para este tipo de infraestructura

6.2.5 Calidad de materiales y equipos

Todos los materiales y sistemas que se incorporen al proyecto deberán ser nuevos, cumplir con las especificaciones técnicas definidas en los estudios y diseños y contar con los certificados de calidad, fichas técnicas, garantías y demás documentos que acrediten su conformidad con la normatividad vigente.

6.2.6 Pruebas, puesta en funcionamiento y entrega

Previo al recibo de las obras, el contratista deberá realizar todas las pruebas, ensayos, verificaciones y procedimientos de puesta en marcha establecidos en las especificaciones técnicas de cada especialidad, garantizando el correcto funcionamiento de los sistemas instalados y entregando la documentación técnica, certificados, manuales de operación, planos récord (As Built) y demás soportes requeridos por la Entidad y la interventoría.

6.2.7 Gestión documental y trazabilidad

Toda la documentación técnica que se genere durante la ejecución del contrato deberá mantener coherencia con los estudios y diseños entregados por la Entidad. Cualquier modificación autorizada deberá reflejarse en los planos récord (As Built), memorias, especificaciones y demás documentos técnicos que se entreguen al finalizar el contrato.

6.3 Método Constructivo

La metodología constructiva utilizada por el Contratista para desarrollar las actividades contratadas deberá garantizar los siguientes aspectos:

1. Las calidades previstas en planos y especificaciones que le sean entregados.
2. La estabilidad de la obra contratada.
3. El cumplimiento de las normas de calidad que reglamentan algunos materiales y elementos constructivos.
4. El cumplimiento de las normas de seguridad durante la ejecución de la obra.

5. El cumplimiento de los aspectos de diseño y/o construcción sismorresistente de acuerdo con la NSR vigente.

No afectar el desarrollo de las otras actividades que no estén a cargo suyo y que se ejecuten simultáneamente.

3. ASPECTOS RELACIONADOS CON SOSTENIBILIDAD TÉCNICO-AMBIENTAL ASPECTOS RELACIONADOS CON SOSTENIBILIDAD TÉCNICO-AMBIENTAL

La Entidad llevó a cabo el análisis técnico, ambiental, presupuestal y contractual correspondiente, con el propósito de determinar los criterios y medidas de sostenibilidad aplicables al desarrollo de la obra, orientados a prevenir, mitigar y reducir los posibles impactos negativos sobre el medio ambiente durante las etapas de ejecución del proyecto.

Para tal efecto, se evaluaron las condiciones particulares de la obra, considerando los aspectos técnicos, ambientales, económicos, contractuales y operativos que inciden en su desarrollo, con el fin de garantizar la sostenibilidad técnico-ambiental del proyecto. Como resultado de dicho análisis, las medidas de sostenibilidad definidas por la Entidad fueron incorporadas en las especificaciones técnicas de la obra, atendiendo las condiciones ambientales del área de intervención, la disponibilidad presupuestal, los requerimientos técnicos y las obligaciones contractuales previstas para la ejecución del contrato.

En el desarrollo del análisis, la Entidad tomó como referente los lineamientos establecidos en la Guía Conceptual y Metodológica de Compras Públicas Sostenibles del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, asegurando que los criterios adoptados se encuentren alineados con los objetivos de las políticas públicas ambientales y con los principios del desarrollo sostenible, promoviendo el uso eficiente de los recursos naturales, la prevención de la contaminación y la adecuada gestión ambiental durante la ejecución del proyecto.

De igual forma, la Entidad verificará que la implementación de las medidas de manejo ambiental y de sostenibilidad previstas para el proyecto sea compatible con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de las licencias, permisos, autorizaciones y demás instrumentos ambientales que resulten aplicables a la obra, garantizando su articulación con el marco normativo ambiental y técnico vigente y con las condiciones particulares de una edificación de carácter institucional. En este sentido, el contratista deberá dar cumplimiento a las disposiciones ambientales aplicables a la ejecución de las obras, incluyendo, entre otras, las relacionadas con la gestión integral de los residuos de construcción y demolición (RCD), el manejo de residuos, el uso eficiente de los recursos, el control de emisiones, ruido, vertimientos y demás aspectos ambientales que se deriven de las actividades constructivas, de conformidad con la naturaleza, alcance y condiciones del proyecto. Asimismo, deberán atenderse las obligaciones, medidas y requisitos establecidos en el Plan de Manejo

Ambiental y en los demás instrumentos, permisos, autorizaciones o actos administrativos que resulten aplicables durante la ejecución de la obra.

Asimismo, reconociendo que cada proyecto de infraestructura presenta condiciones y particularidades propias, la Entidad efectuó un análisis específico de las características de la obra objeto del presente proceso de contratación, identificando los aspectos ambientales relevantes, los riesgos asociados y las medidas de manejo necesarias para asegurar una adecuada ejecución desde la perspectiva de la sostenibilidad.

Finalmente, la Entidad evaluó la incidencia de la implementación de los criterios y medidas de sostenibilidad sobre el Presupuesto Oficial del proyecto, verificando su viabilidad técnica, financiera y económica, con el propósito de garantizar que su incorporación resulte proporcional, pertinente y compatible con los objetivos del proceso contractual y con el adecuado uso de los recursos públicos.

Para este efecto dentro de los Informes periódicos se deberá dejar constancia sobre:

1- Cumplimiento de los criterios establecidos en los numerales anteriores, dando un porcentaje o estableciendo indicadores de gestión ambiental y social.
2- Cronograma de Proyección Vs. Ejecución, de las actividades que se incluyen con las debidas justificaciones en los retrasos, tanto para los temas ambientales, como sociales.
3- Constancias y/o hojas de asistencia de la comunidad, empleados y autoridades que participaron en los programas de educación y capacitación ambiental.
4- Constancias y/o hojas de asistencia de la comunidad, empleados y autoridades que participaron en los programas y convocatorias del área de Gestión Social.
5- Constancias y/o copia de contratos que acrediten la vinculación de personal de la comunidad, descrito en estos numerales.
6- Presentación de los documentos, fichas o todos aquellos que acrediten el cumplimiento de cada uno de los componentes descritos en el presente programa.

7 INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL PROFESIONAL

Para efectos del análisis de la información del personal, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

a. Las hojas de vida y soportes del personal vinculado al proyecto serán verificadas una vez se adjudique el Contrato y no podrán ser pedidas durante la selección del Contratista para efectos de otorgar puntaje o como criterio habilitante.

b. Si el Contratista ofrece dos (2) o más profesionales para realizar actividades de un mismo cargo, cada uno de ellos deberá cumplir los requisitos exigidos en los Pliegos de Condiciones para el respectivo cargo. Un mismo profesional no puede ser ofrecido para dos o más cargos diferentes en los cuales supere el 100 % de la dedicación requerida para este Proceso de Contratación.

c. El Contratista deberá informar la fecha a partir de la cual los profesionales ofrecidos ejercen legalmente la profesión de conformidad con lo señalado en el Pliego de Condiciones. El requisito de la tarjeta o matrícula profesional se puede suplir con lo regulado en el artículo 18 del Decreto - Ley 2106 de 2019.

d. Las certificaciones de experiencia de los profesionales deben ser expedidas por la persona natural o jurídica con quien se haya establecido la relación laboral o de prestación de servicios.

e. La Entidad podrá solicitar en cualquier momento al Contratista los documentos que permitan acreditar el valor y el pago correspondiente de cada uno de los profesionales empleados en la ejecución del contrato y que estén acorde con el valor de los honorarios definidos a la fecha de ejecución del Contrato, en el caso en que sea establecido un valor de honorarios de referencia.

f. El Contratista es responsable de verificar que los profesionales propuestos tengan la disponibilidad real para la cual se vinculan al proyecto.

g. El Contratista garantizará que los profesionales estén disponibles (físicamente o a través de medios digitales) cada vez que la Entidad los requiera para dar cumplimiento al objeto del Contrato de acuerdo con el tiempo de dedicación exigido para cada personal.

h. La Entidad se reserva el derecho de exigir el reemplazo o retiro de cualquier Subcontratista o trabajador vinculado al contrato, sin que ello conlleve mayores costos para la Entidad, detallando las razones debidamente justificadas por la cual solicita dicho cambio.

f. En la determinación de la experiencia de los profesionales se aplicará la equivalencia, así:

Posgrado con título	Requisitos de Experiencia General	Requisitos de Experiencia Específica
Especialización	Veinticuatro (24) meses	Doce (12) meses
Maestría	Treinta y seis (36) meses	Dieciocho (18) meses
Doctorado	Cuarenta y ocho (48) meses	Veinticuatro (24) meses

Las equivalencias se pueden aplicar en los siguientes eventos:

- Título de posgrado en las diferentes modalidades por experiencia general y viceversa.
- Título de posgrado en las diferentes modalidades por experiencia específica y viceversa.
- No se puede aplicar equivalencia de experiencia general por experiencia específica o viceversa.

El personal relacionado corresponde al siguiente:

- Director de Obra
- Residente de Obra
- Residente de acabados
- Especialista Geotecnista
- Profesional Eléctrico
- Especialista Estructural
- Ingeniero Electrónico o de Telecomunicaciones
- Especialista Hidrosanitario
- Ingeniero Mecánico
- Profesional en Costos, Presupuesto, Programación y Compras
- Trabajador Social
- Profesional Siso
- Profesional Ambiental

3.1. Requisitos del personal

Todos los profesionales exigidos, deben cumplir y acreditar, como mínimo, los siguientes requisitos de formación y experiencia:

Profesional Ofrecido para el Cargo	Requisitos de Experiencia General	Requisitos de Experiencia Específica
Director de Obra Dedicación (50%)	Ingeniero Civil con matrícula profesional vigente y mínimo diez (10) años de experiencia general, contados a partir de la expedición de la matrícula profesional.	Experiencia especifica de 7 años como Director de obra en proyectos de construcción, reforzamiento estructural, rehabilitación o ampliación de edificaciones institucionales, comerciales, hospitalarias,

		educativas o administrativas de mínimo 4632.41 m².
Residente de Obra Dedicación (100%)	Ingeniero Civil con matrícula profesional vigente y mínimo cinco (5) años de experiencia general, contados a partir de la expedición de la matrícula profesional.	Experiencia especifica de 2 años como Residente de obra en Proyectos De Infraestructura Institucional De Servicio Público.
Residente de acabados Dedicación (100%)	Ingeniero Civil o arquitecto con matrícula profesional vigente y mínimo cinco (5) años de experiencia general, contados a partir de la expedición de la matrícula profesional.	Experiencia especifica de 2 años como Residente de acabados en Proyectos De Infraestructura Institucional De Servicio Publico
Especialista Geotecnista Dedicación (20%)	Ingeniero Civil con especialización en Geotecnia y mínimo ocho (8) años, contados a partir de la expedición de la matrícula profesional.	Experiencia especifica de 4 años como especialista en geotecnista en Proyectos De Infraestructura Institucional De Servicio Publico
Profesional Eléctrico Dedicación (25%)	Ingeniero Electricista con matrícula profesional vigente y mínimo cinco (5) años, contados a partir de la expedición de la matrícula profesional.	Experiencia especifica de 2 años como profesional eléctrico en Proyectos De Infraestructura Institucional De Servicio Publico
Especialista Estructural Dedicación (20%)	Ingeniero Civil con especialización o maestría en Estructuras y mínimo ocho (8) años, contados a partir de la expedición de la matrícula profesional.	Experiencia especifica de 4 años como especialista estructural en Proyectos De Infraestructura Institucional De Servicio Publico
Ingeniero Electrónico o de Telecomunicaciones Dedicación (20%)	Ingeniero Electrónico o de Telecomunicaciones con matrícula profesional vigente y mínimo cinco (5) años,	Experiencia especifica de 2 años como Ingeniero electrónico o de telecomunicaciones en Proyectos De

	contados a partir de la expedición de la matrícula profesional.	Infraestructura Institucional De Servicio Publico
Especialista Hidrosanitario Dedicación (20%)	Ingeniero Civil o Sanitario con especialización en Hidráulica, Hidrosanitaria o afín y mínimo cinco (5) años, contados a partir de la expedición de la matrícula profesional.	Experiencia especifica de 2 años como especialista hidrosanitario en Proyectos De Infraestructura Institucional De Servicio Publico
Ingeniero Mecánico Dedicación (20%)	Ingeniero Mecánico con matrícula profesional vigente y mínimo cinco (5) años, contados a partir de la expedición de la matrícula profesional.	Experiencia especifica de 2 años como Ingeniero mecánico en Proyectos De Infraestructura Institucional De Servicio Publico
Profesional en Costos, Presupuesto, Programación y Compras Dedicación (50%)	Ingeniero Civil, Arquitecto o Profesional afín con mínimo cinco (5) años, contados a partir de la expedición de la matrícula profesional.	Experiencia especifica de 2 años como Profesional en Costos, Presupuesto, Programación y Compras en Proyectos De Infraestructura Institucional De Servicio Publico
Trabajador Social Dedicación (50%)	Trabajador Social con mínimo tres (3) años, contados a partir de la expedición de la matrícula profesional.	Experiencia especifica de 1 año como trabajador social en Proyectos De Infraestructura Institucional De Servicio Publico
Profesional SISO Dedicación (100%)	Profesional SISO con mínimo tres (3) años, contados a partir de la expedición de la matrícula profesional.	Experiencia especifica de 1 año como profesional SISO en Proyectos De Infraestructura Institucional De Servicio Publico
Profesional Ambiental Dedicación (20%)	Ingeniero Ambiental o Profesional afín con mínimo tres (3) años, contados a partir de la	Experiencia especifica de 1 año como profesional ambiental en Proyectos De

	expedición de la matrícula profesional.	Infraestructura Institucional De Servicio Publico

8 MAQUINARIA MÍNIMA DEL PROYECTO

Para la ejecución del contrato, el contratista deberá disponer, como mínimo, de la maquinaria, equipos y herramientas necesarias para garantizar la adecuada ejecución de las actividades de reforzamiento estructural, culminación y puesta en funcionamiento del edificio, en condiciones de seguridad, calidad y oportunidad. La maquinaria mínima requerida comprende, como mínimo, la siguiente:

- Torre grúa o equipo de izaje equivalente.
- Montacargas o elevador de materiales.
- Planta eléctrica de respaldo.
- Compresor de aire.
- Equipos de soldadura eléctrica.
- Equipo de oxicorte.
- Martillos demoledores eléctricos.
- Rotomartillos industriales.
- Cortadora de concreto.
- Vibradores para concreto.
- Mezcladora de concreto y mortero. (cuando aplique)
- Equipos de perforación y anclajes para concreto. (brocas diamantadas o equivalente)
- Equipo de topografía. (Estación Total o GPS RTK, cuando se requiera)
- Equipos de medición láser. (distanciómetro y nivel láser)
- Andamios certificados.
- Plataformas elevadoras para trabajo en alturas (Manlift o equivalente).
- Equipos para manejo y disposición interna de residuos de construcción y demolición (RCD).
- Herramienta menor especializada para actividades de construcción.

El oferente deberá acreditar la disponibilidad de la maquinaria y equipos mínimos requeridos para la ejecución del contrato. Sin perjuicio de ello, será responsabilidad del contratista incorporar toda la maquinaria, equipos especializados y herramientas adicionales que resulten necesarias de acuerdo con la metodología constructiva propuesta, garantizando el cumplimiento del alcance, la calidad, los plazos y las especificaciones técnicas del contrato, sin que ello genere reconocimiento económico adicional por parte de la Entidad.

De presentarse daño en las maquinas en las maquinarias o equipos, el contratista deberá repararlos o reemplazarlos en un término no mayor a 72 horas.

La reparación y mantenimiento de las maquinarias, equipos y herramientas es por cuenta exclusiva del contratista, lo mismo que los combustibles, lubricantes y demás que se requieran.

El transporte, manejo y vigilancia de las maquinarias, equipos y herramientas son de cargo del contratista, quien deberá asumir todos los riesgos por pérdida, daño, deterioro, etc., de los mismos. La Entidad, por ningún motivo asumirá responsabilidad por tales elementos.

La maquinaria mínima requerida será verificada una vez se adjudique el Contrato y no podrá ser pedida durante la selección del Contratista para efectos de otorgar puntaje o como criterio habilitante.

4. POSIBLES FUENTES DE MATERIALES PARA EL PROYECTO

Las posibles fuentes de materiales serán las que determine el adjudicatario, aprobadas por el interventor o supervisor, y las cuales cumplan con la calidad requerida en las normas de ensayo y especificaciones generales y/o particulares vigentes.

Es responsabilidad del proponente bajo su cuenta y riesgo inspeccionar y examinar el sitio donde se van a desarrollar las obras e informarse sobre la disponibilidad de las fuentes de materiales necesarios para su ejecución, con el fin de establecer si las explotará en su calidad de constructor y/o si las adquirirá a proveedores debidamente legalizados.

Las fuentes seleccionadas por el contratista deben ser previamente autorizadas por la respectiva interventoría o supervisión, previo al inicio de las obras. El contratista se obliga a realizar la explotación respetando las recomendaciones técnicas establecidas para evitar impactos ambientales; igualmente se obliga a cumplir la normativa ambiental y minera aplicable a la obra.

El proponente debe verificar, previa a la presentación de la oferta, las distancias de acarreo de las posibles fuentes de materiales existentes en el área de influencia del proyecto que sean susceptibles de utilizar, así como verificar que éstas se encuentran en funcionamiento y que cumplen con todos los requisitos legales ambientales y mineros, de tal forma que pueda garantizar la utilización para el proyecto. En consecuencia, las distancias de acarreo correspondientes deben ser consideradas por el Proponente en los análisis de precios unitarios de la propuesta a presentar y será su responsabilidad.

Previo al inicio de las obras, los materiales que la entidad identifique como indispensables en la ejecución del proyecto deben ser sometidos a ensayos para la aceptación o el rechazo por parte de la interventoría o supervisión, según la normativa aplicable. Los permisos de explotación deben ser tramitados por cuenta del contratista, antes del inicio de las obras. De igual manera, las fuentes seleccionadas por el contratista deben ser previamente autorizadas, previo al inicio de las obras.

9 OBRAS PROVISIONALES

Durante la ejecución del contrato, serán por cuenta y riesgo del CONTRATISTA el diseño, construcción, instalación, operación, mantenimiento, conservación y posterior desmonte de todas las obras provisionales, instalaciones temporales y demás elementos que resulten necesarios para la correcta ejecución del objeto contractual y que no hagan parte de las obras definitivas del proyecto.

Para tal efecto, el CONTRATISTA deberá disponer, entre otras, de las instalaciones temporales requeridas para el adecuado desarrollo de las actividades constructivas, tales como cerramientos provisionales, campamentos de obra, oficinas, bodegas, talleres, áreas de almacenamiento, zonas de acopio, instalaciones sanitarias temporales, redes provisionales de energía, agua y comunicaciones, accesos temporales, senderos o circulaciones internas de obra, andamios, plataformas de trabajo, elementos de protección colectiva, señalización preventiva y demás estructuras auxiliares que resulten necesarias de acuerdo con las características técnicas del proyecto.

Igualmente, serán de su exclusiva responsabilidad la obtención, adecuación, ocupación, administración, conservación y restitución de los predios, áreas o espacios que requiera para el funcionamiento de dichas instalaciones, cuando estos no sean suministrados por la Entidad, así como la obtención de las autorizaciones, permisos o licencias que legalmente se requieran para su utilización.

Cuando la ejecución de las obras implique la ocupación temporal del espacio público o afecte la movilidad vehicular o peatonal, el CONTRATISTA deberá elaborar, gestionar las aprobaciones correspondientes e implementar, a su costo, el Plan de Manejo de Tránsito o el instrumento que resulte aplicable, así como adoptar las medidas necesarias para garantizar en todo momento la seguridad de peatones, usuarios, residentes, funcionarios, estudiantes, pacientes, visitantes y demás personas que puedan verse afectadas por la ejecución del proyecto, de conformidad con la normatividad vigente.

Así mismo, el CONTRATISTA deberá adoptar todas las medidas necesarias para proteger las edificaciones existentes, las estructuras vecinas, las redes de servicios públicos, la infraestructura urbana, el espacio público, las zonas verdes, los bienes de la Entidad y de terceros, así como cualquier otro elemento que pueda resultar afectado durante la ejecución de las obras, siendo responsable por los daños que les sean imputables.

Serán igualmente por cuenta del CONTRATISTA la implementación de las medidas ambientales, de seguridad y salud en el trabajo y de manejo de obra que resulten necesarias para prevenir afectaciones a la comunidad y al entorno, incluyendo, entre otras, el control de emisiones de material particulado, ruido, vibraciones, manejo de aguas de escorrentía, almacenamiento de materiales, disposición de residuos de construcción y demolición (RCD), limpieza

permanente de las áreas intervenidas y demás obligaciones previstas en la normativa ambiental y de seguridad aplicable.

Cuando durante la ejecución del contrato se presenten interferencias con redes de servicios públicos, infraestructura existente o cualquier otro elemento no identificado previamente que demande la ejecución de actividades no previstas en el contrato, el CONTRATISTA deberá informar de manera inmediata a la Interventoría y a la Supervisión, absteniéndose de ejecutar dichas actividades hasta tanto la Entidad adopte la decisión correspondiente. El eventual reconocimiento económico de tales actividades únicamente procederá cuando exista autorización previa y expresa de la Entidad y se surta el procedimiento contractual establecido para la aprobación de precios no previstos, modificaciones contractuales o el mecanismo que legalmente resulte aplicable.

El CONTRATISTA deberá mantener en condiciones adecuadas de funcionamiento, seguridad, limpieza y organización todas las instalaciones temporales durante la vigencia del contrato, garantizando que las mismas cumplan las disposiciones urbanísticas, ambientales, sanitarias, laborales y de seguridad industrial que resulten aplicables.

Salvo que contractualmente se disponga otra cosa, al finalizar la ejecución del contrato el CONTRATISTA deberá desmontar y retirar todas las obras provisionales e instalaciones temporales construidas para la ejecución del proyecto, retirar los materiales sobrantes, residuos, equipos y demás elementos utilizados durante la obra, restituir las áreas ocupadas a condiciones iguales o mejores a las existentes al momento de su entrega y dejar completamente libres y disponibles los predios o espacios utilizados para el desarrollo de los trabajos, sin que ello genere costo adicional para la Entidad.

5. SEÑALIZACIÓN

De ser necesario, son de cargo del Proponente favorecido todos los costos requeridos para instalar y mantener la señalización de la obra y las vallas informativas, la iluminación nocturna y demás dispositivos de seguridad y salud en el trabajo, de comunicación y coordinación en los términos definidos por las autoridades competentes.

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

6. PERMISOS, LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

Para la ejecución del presente contrato se cuenta con la Licencia de Construcción No 11001-2-26-4189 del 09 de octubre de 2026, expedida por la Curaduría Urbana No 2, en la modalidad de REFORZAMIENTO DE ESTRUCTURAS para el predio localizado en la dirección AK 30 40A 14 con CHIP AAA0251MZJZ con matrícula inmobiliaria No 50C 1933096; acto que quedó debidamente ejecutoriado el día 03 de noviembre de 2026. En consecuencia, dicho acto

administrativo se encuentra debidamente ejecutoriado y hace parte de la documentación técnica del proyecto y con la cual autoriza la intervención objeto del presente proceso de contratación, de conformidad con la normatividad urbanística y de construcción vigente. En consecuencia, las actividades que desarrolle el contratista deberán ejecutarse en estricto cumplimiento de las condiciones, especificaciones, planos aprobados, disposiciones y demás obligaciones contenidas en la citada licencia y sus documentos anexos, así como de las demás normas técnicas y legales que resulten aplicables durante la ejecución del contrato.

En este sentido, se aclara que las obras objeto del presente proceso de selección se ejecutarán con sujeción a los diseños arquitectónicos, estructurales y demás documentos técnicos aprobados por la Curaduría Urbana No. 2, sin que se contemple la incorporación de nuevas intervenciones que impliquen modificaciones a la distribución arquitectónica, cambios de uso, alteraciones de las condiciones de edificabilidad, volumetría o modificaciones diferentes a las previamente autorizadas.

Así mismo, las actividades complementarias que eventualmente se requieran durante la ejecución del proyecto corresponderán exclusivamente a reparaciones y mejoras locativas orientadas al mantenimiento, conservación y puesta en funcionamiento de la edificación, tales como resanes, pintura, reposición de acabados, mantenimiento o sustitución de elementos de pisos, cielorrasos y enchapes, entre otras de similar naturaleza, siempre que no impliquen afectación de la estructura portante, modificación de la distribución interior ni alteración de las características funcionales, formales o volumétricas del inmueble.

Lo anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto Nacional 1077 de 2015, que exceptúa del requisito de licencia de construcción las reparaciones o mejoras locativas que cumplan las condiciones allí previstas.

En consecuencia, la Entidad deja constancia de que, de acuerdo con el alcance de las intervenciones contempladas en el proyecto, las cuales se encuentran amparadas por la Licencia de Construcción No. 11001-2-26-4189 del 9 de octubre de 2026 y los planos aprobados por la Curaduría Urbana No. 2, no se requiere adelantar trámites adicionales de licenciamiento urbanístico ante dicha Curaduría para la ejecución de las obras previstas. Lo anterior, teniendo en cuenta que no se contemplan modificaciones diferentes a las autorizadas y que las actividades complementarias corresponden a reparaciones y mejoras locativas que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto Nacional 1077 de 2015. En todo caso, cualquier intervención que exceda el alcance autorizado o que no se encuentre comprendida dentro de las excepciones normativas deberá contar previamente con los permisos o modificaciones de licencia que resulten exigibles.

10 NOTAS TÉCNICAS ESPECÍFICAS PARA EL PROYECTO

La ejecución del contrato deberá realizarse en estricto cumplimiento de los estudios, diseños, especificaciones técnicas, memorias de cálculo, planos aprobados, presupuesto, análisis de precios unitarios (APU), cronograma, licencia de construcción y demás documentos técnicos que hacen parte integral del presente proceso de contratación.

El contratista deberá ejecutar las actividades de conformidad con la normatividad técnica y legal vigente aplicable, incluyendo, entre otras, las siguientes:

- Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente – NSR-10 y sus modificaciones.
- Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE.
- Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público – RETILAP, cuando aplique.
- Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS.
- Normas Técnicas Colombianas (NTC) aplicables a los materiales, equipos y procedimientos constructivos.
- Decreto 1077 de 2015 y demás normas urbanísticas vigentes.
- Licencia de Construcción expedida para el proyecto y sus documentos aprobados.
- Especificaciones Generales de Construcción del Distrito Capital, en lo que resulte aplicable.
- Normativa vigente en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo, gestión ambiental y manejo de Residuos de Construcción y Demolición (RCD).
- Demás normas técnicas, reglamentos, manuales, especificaciones y disposiciones legales que resulten aplicables durante la ejecución del contrato.

El contratista será responsable de verificar la vigencia de la normatividad aplicable y de ejecutar las obras conforme a los más altos estándares de calidad, seguridad, funcionalidad y desempeño, garantizando la compatibilidad entre las diferentes especialidades técnicas y el cumplimiento integral del objeto contractual.

Así mismo Los estudios, diseños, memorias de cálculo, planos, especificaciones técnicas, presupuesto oficial, análisis de precios unitarios (APU), programación de obra, licencia de construcción y demás documentos elaborados por la consultoría del contrato 507 de 2025 y revisados por la interventoría contrato 367 de 2025, constituyen el soporte técnico del presente proceso de contratación y serán de obligatorio cumplimiento para el contratista durante la ejecución del contrato, salvo que, previa aprobación de la interventoría y de la Entidad, se autoricen modificaciones debidamente justificadas desde el punto de vista técnico, normativo y contractual.

En el enlace de acceso dispuesto en el Anexo 6 – Anexos Técnicos del Proyecto, se encuentran disponibles para consulta las versiones finales de los estudios y diseños elaborados y entregados por la consultoría en el marco del Contrato No. 507 de 2025, así como los respectivos avales emitidos por la interventoría del Contrato No. 367 de 2025.

Adicionalmente, se informa que los planos estructurales y arquitectónicos, el memorial de responsabilidad, los estudios de suelos y los estudios de patología reposan en medio físico, debidamente suscritos y con los respectivos sellos de la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá D.C. Esta documentación será entregada en medio físico al contratista adjudicatario, previo al inicio de la ejecución de las obras, para su conocimiento, consulta y utilización durante el desarrollo del contrato.

Para efectos de establecer un canal de comunicación directo que permita atender consultas, inquietudes o requerimientos de carácter técnico relacionados con los estudios, diseños y demás documentos elaborados en el marco del Contrato de Consultoría No. 507 de 2025, se suministran los siguientes datos de contacto del CONSORCIO ESTRUCTURAS 2026, en calidad de contratista de dicho contrato:

Razón social: CONSORCIO ESTRUCTURAS 2026
Nit: 902.008.988-1
R/L: Fabian Alberto Agudelo Silva
CC: 80.055.306
Dirección: Calle 9 No. 69D-37, Bogotá D.C.
Teléfono de contacto: (+57) 601 7260908
Correo electrónico: consorcioestructuras2026@gmail.com

El futuro contratista de obra podrá utilizar los anteriores canales de comunicación para realizar las consultas y solicitudes de información que considere pertinentes, relacionadas con los estudios y diseños desarrollados para el proyecto de reforzamiento, adecuación y terminación de la nueva sede de la Alcaldía Local de Teusaquillo.

7. DOCUMENTOS TÉCNICOS ADICIONALES

Para la estructuración de la oferta y la ejecución del contrato, el proponente deberá tener en cuenta los documentos técnicos que hacen parte integral del presente proceso de contratación, los cuales constituyen el soporte técnico para la ejecución de las obras de reforzamiento estructural, culminación y puesta en funcionamiento de la Nueva Sede de la Alcaldía Local de Teusaquillo.

Entre los documentos técnicos que hacen parte del proceso se encuentran, entre otros, los siguientes:

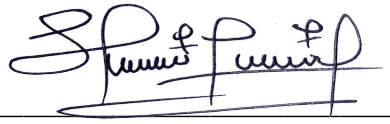
- Estudios y diseños elaborados en el marco del Contrato de Consultoría No. 507 de 2025.
- Informes técnicos por cada una de las especialidades desarrolladas.
- Planos constructivos aprobados por especialidad.
- Planos As Built.
- Informe de patología estructural.
- Informe de vulnerabilidad sísmica y diseño de reforzamiento estructural.
- Estudios geotécnicos y sus complementaciones.
- Especificaciones técnicas de construcción.
- Presupuesto oficial.
- Análisis de Precios Unitarios (APU).
- Cantidades de obra.
- Programación o cronograma de ejecución.
- Licencia de Construcción y documentos aprobados por la Curaduría Urbana competente.
- Estudios, diseños y documentos correspondientes a las especialidades arquitectónica, estructural, geotécnica, hidrosanitaria, eléctrica, electrónica y telecomunicaciones, mecánica y demás componentes técnicos del proyecto.
- Manuales, fichas técnicas, recomendaciones de instalación y operación de equipos, cuando resulten aplicables.
- Los demás documentos técnicos que integran los Estudios Previos y los Documentos del Proceso.

Todos estos documentos estarán disponibles para consulta por parte de los interesados a través de la plataforma SECOP II y serán de obligatorio conocimiento para la preparación de la oferta y la ejecución del contrato.

En constancia, se firma en Bogotá D, C., a los 04 días del mes de noviembre de 2026.

Entrega de insumos técnicos - Contratista Consultor Cto. 507/2025 CONSORCIO ESTRUCTURAS

Interventor insumos técnicos - Contratista Interventor de consultoría Cto. 367/2025 – ARINCO SAS



YEFFERSON ANDREY MAHECHA HERNÁNDEZ
Contratista Infraestructura FDLT