ANEXO 1— ANEXO TÉCNICO

"CONTRATAR OBRAS DE ADECUACIÓN, MANTENIMIENTO Y/O REPARACIÓN LOCATIVA DE LA INFRAESTRUCTURA: CASA SIETE INFANTES EN EL MARCO DEL PROYECTO "CONSOLIDACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA TURÍSTICA PARA EL DESARROLLO DE UN TERRITORIO COMPETITIVO Y SOSTENIBLE EN EL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS"

1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

El proyecto contempla obras de mantenimiento de la Casa de los Siete Infantes, inmueble de uso institucional localizado en el barrio San Diego del Centro Histórico de Cartagena de Indias. El diagnóstico técnico identifica deterioros por humedad en muros, afectaciones en cubierta de teja de barro, carpinterías, pisos e instalaciones. Las actuaciones presupuestadas buscan recuperar condiciones de conservación, funcionalidad y seguridad, preservando los materiales y atributos patrimoniales del inmueble.

El mantenimiento y restauración preventiva de este inmueble permitirá:

- ✓ Preservación patrimonial: Preservar el valor patrimonial e histórico, evitando la pérdida irreversible de elementos tipológicos originales (muros en mampostería histórica, carpinterías de madera y cubiertas en teja de barro).
- ✓ Estabilidad y seguridad: Garantizar la estabilidad estructural y la seguridad, eliminando riesgos asociados al desprendimiento de pañetes, colapso de elementos de madera y filtraciones de agua.
- ✓ Control de agentes degradantes: Frenar el deterioro progresivo causado por la humedad por capilaridad y la exposición a ambientes marinos y salinos.
- ✓ Cumplimiento normativo: Asegurar el cumplimiento de los lineamientos del Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Histórico de Cartagena.

1.1. ALCANCE DEL PROYECTO

Comprende trabajos preliminares; tratamientos de muros y acabados; intervención de cubiertas; cerramiento provisional; nivelación y piedra coralina; mantenimiento de aires acondicionados; y actividades hidrosanitarias. Las cantidades estarán sujetas a verificación de obra y medición de lo realmente ejecutado, conforme a las condiciones contractuales.

1.2. ORIGEN DE LA NECESIDAD

El Distrito de Cartagena reconoce la importancia de preservar y poner en valor los inmuebles de carácter patrimonial ubicados en Centro Histórico. En este sentido, la Casa de los Siete Infantes requiere una intervención de mantenimiento integral y conservación preventiva con el fin de asegurar el cumplimiento de la normativa de conservación patrimonial (Ley 397 de 1997, Ley 1185 de 2008) y la seguridad de sus ocupantes y visitantes.

La inspección de campo registró humedad por capilaridad, eflorescencias y pérdida de pañetes, filtraciones y deterioro en cubierta, degradación de carpinterías y desgaste de pisos. Estas condiciones hacen necesario ejecutar labores de conservación y mantenimiento priorizadas, sin perjuicio de estudios, diseños y autorizaciones adicionales para actuaciones que excedan el alcance presupuestado.

2. DESCRIPCIÓN SERVICIO ACTUAL O ZONA A INTERVENIR

2.1. DESCRIPCIÓN ACTUAL

El inmueble presenta condiciones de conservación variables, entre regulares y deficientes, según el componente evaluado. El diagnóstico señala humedad en mampostería histórica; tejas rotas o desalineadas y filtraciones; deterioro en puertas y ventanas de madera; piezas de piso fracturadas; y riesgos eléctricos asociados con cableado expuesto y puntos afectados por salinidad.
A partir de la inspección visual ejecutada en la Casa de los Siete Infantes, se identificaron y sistematizaron las siguientes afectaciones y patologías por componentes de la edificación:

- ✓ MUROS Y FACHADAS

Se evidencian muros en mampostería con presencia extendida de humedad por capilaridad en el primer nivel (soplamiento y ampollamiento de la pintura y del estuco), así como eflorescencias salinas en la base de los muros. En sectores de fachada e interiores se presentan fisuras no estructurales y desprendimiento localizado de pañetes tradicionales de cal/arena.







Ilustración 2-1. Muros y fachadas

✓ CUBIERTA Y ESTRUCTURA DE MADERA

La cubierta en teja de arcilla cocida (teja española) presenta tejas partidas, desalineadas y vetustas. En la estructura de soporte (par y nudillo / entablado de madera) se identifican manchas severas por filtraciones de agua lluvia, pudrición localizada de la madera y ataques puntuales de xilófagos (comején/polilla).



Ilustración 2-2. Cubierta y estructura de madera

✓ CARPINTERÍA DE MADERA (VENTANAS, PUERTAS)

Las ventanas tradicionales y puertas de acceso presentan alto grado de deterioro por falta de mantenimiento, resecamiento de la madera, desajuste en los sistemas de cierre y bisagras, y pudrición en los bordes inferiores por contacto con la humedad del piso.



Ilustración 2-3. Carpintería de madera (Puertas y ventanas)

✓ PISOS Y ENCHAPES

Se observan baldosas desgastadas, con piezas fracturadas y desprendidas en zonas de circulación principal y patios. Los zócalos presentan fisuras y pérdida de fraguado en las juntas.



Ilustración 2-4. Pisos y enchapes

✓ INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SISTEMAS COMPLEMENTARIOS

Cableado expuesto y fuera de norma, puntos eléctricos sulfatados por el ambiente salino, falta de tableros de protección actualizados y ausencia de sistemas eficientes de iluminación.



Ilustración 2-5. Instalaciones eléctricas y sistemas complementario

2.2. LOCALIZACIÓN

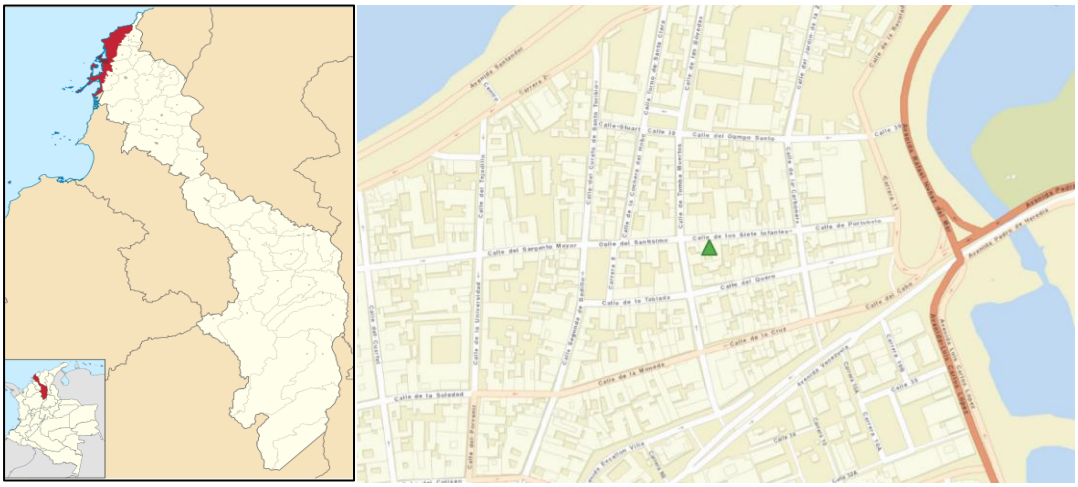


Ilustración 2-6. Ubicación de Cartagena de Indias en el departamento de Bolívar.

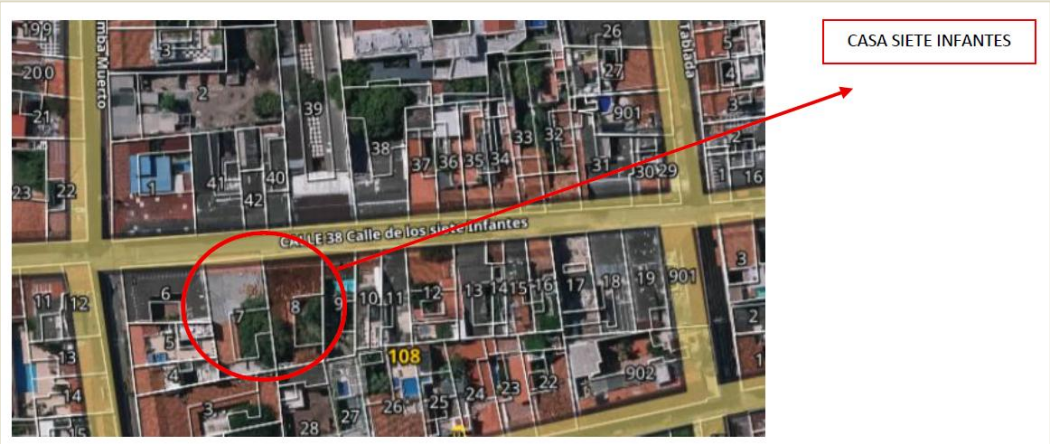


Ilustración 2-7. Ubicación Casa 7 Infantes

Inmueble	Casa de los Siete Infantes
Dirección	Calle 38 # 9-94, barrio San Diego, Centro Histórico, Cartagena de Indias
Localidad	Histórica y del Caribe Norte
Unidad Comunera	UCG 1
Referencia catastral	13001010100000108
Uso	Institucional

3. PRINCIPALES ACTIVIDADES POR EJECUTAR:

- ✓ PRELIMINARES: desmonte de piso, escarificación y desalinización de pañetes, limpieza de áreas intervenidas.
- ✓ FILTRACIONES Y MANTENIMIENTO PREVENTIVO: Filtraciones y mantenimiento preventivo, impermeabilización, resanes con mortero de cal, pinturas, reparación de drywall e hidrofugación.
- ✓ CUBIERTAS: desmontes, plantilla, impermeabilización, teja colonial y remates; intervención de superficies húmedas.
- ✓ CERRAMIENTOS: cerramiento provisional.
- ✓ URBANISMO: plantilla de nivelación, piedra coralina.
- ✓ INSTALACIONES ELÉCTRICAS: Mantenimiento de aires acondicionados.
- ✓ INSTALACIONES HIDROSANITARIAS: reemplazo de aparatos sanitarios, enchapes de muros y paredes, mantenimiento de redes, y de sistema de almacenamiento.

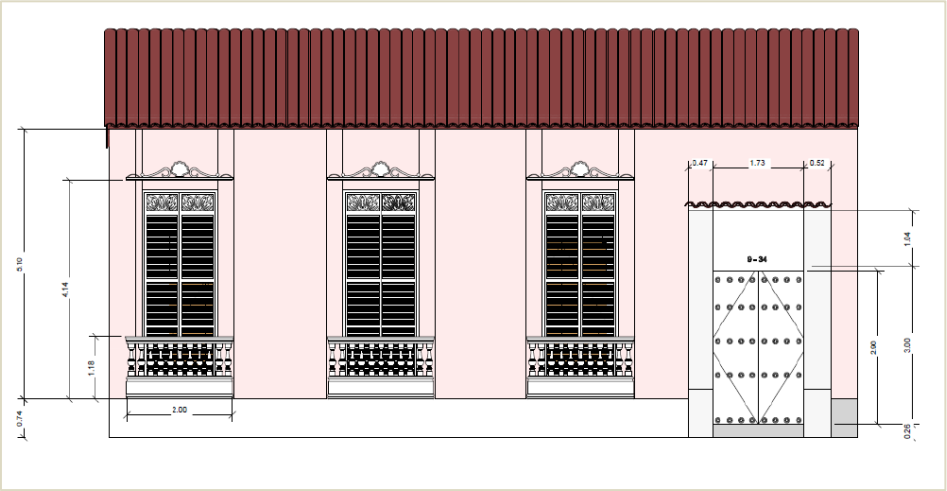


Ilustración 0-1. Fachada principal

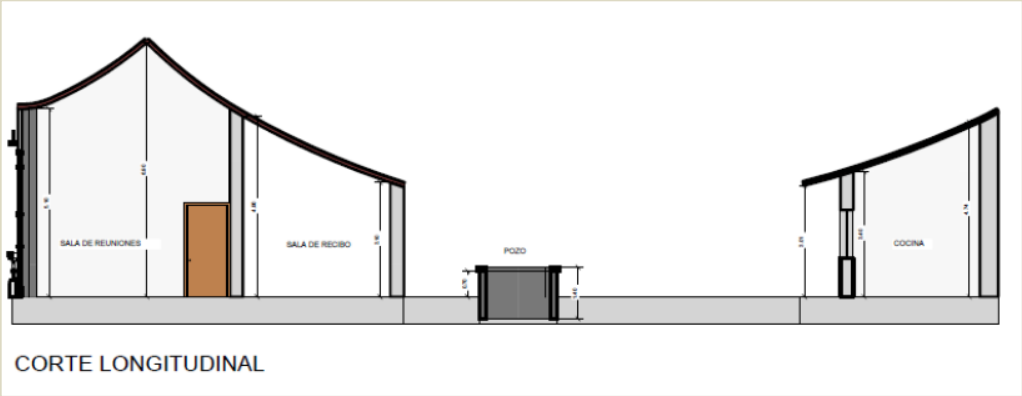
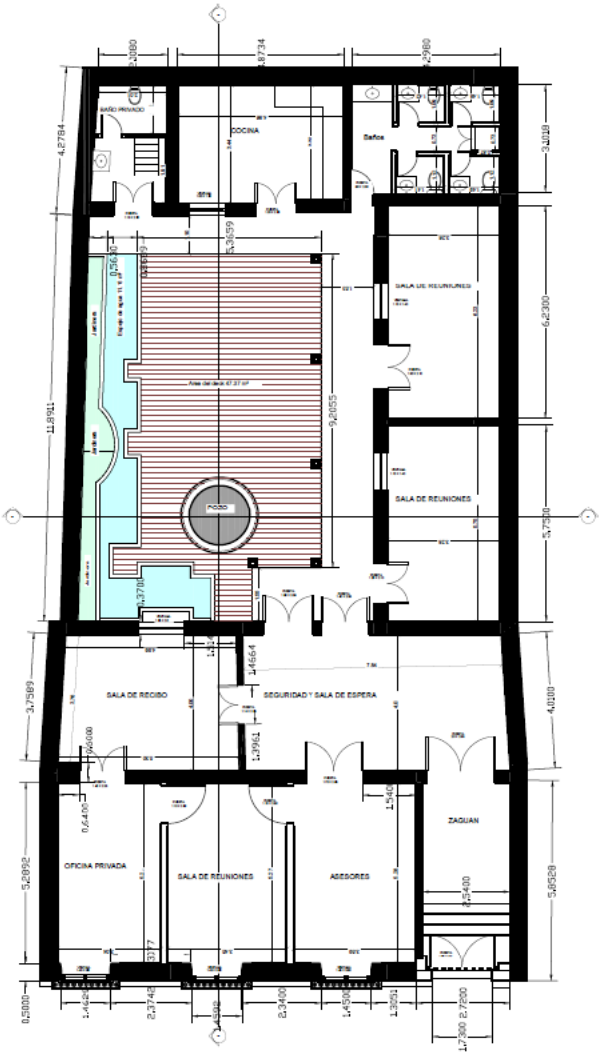


Ilustración 0-2. Corte longitudinal



Plano De Planta

Ilustración 0-3. Plano de planta

3.1. PRINCIPALES ÍTEMS DE PAGO:

Los ítems de pago correspondientes a las actividades descritas en el presente capítulo se encuentran detallados en el Presupuesto estimado, el cual hace parte integral del proceso de selección.

Los pagos se efectuarán bajo el sistema de precios unitarios, conforme a las cantidades efectivamente ejecutadas y

recibidas a satisfacción por la supervisión del contrato. Las cantidades indicadas en el presupuesto oficial son estimadas y podrán variar durante la ejecución contractual.

Nº	ITEM DE PAGO	DESCRIPCION	UND.
1.00	**PRELIMINARES**		
1.00	1.01	Desmonte de piso exterior en PVC o similares (Incluye retiro y disposición final de escombros en sitio autorizado por la autoridad ambiental)	m²
2.00	1.02	Escarificación de Pañetes y Desalinización (Incluye retiro de material sobrante y disposición final en R.S.)	m²
3.00	1.03	Aseo y limpieza general de áreas intervenidas. Incluye limpieza de muros con hidrolavadora e hipoclorito al 10%.	m²
2.00	**FILTRACIONES Y MANTENIMIENTO PREVENTIVO**		
1.00	2.01	APLICACIÓN DE CAPA IMPERMEABILIZANTE CON EMULSIÓN ACRÍLICA - ACRONAL (2 capas)	m²
2.00	2.02	RESANE DE MUROS CON ARGAMASA - MORTERO DE CAL, INCLUYE LIJADO Y PULIDA DE MUROS	m²
3.00	2.03	PINTURA DE MUROS CON PINTURA AL TEMPLE BASE CAL O SILICATO A DOS MANOS COLOR BLANCO	m²
4.00	2.04	Pintura vinilo tipo 1 viniltex o similar de Pintuco 2 manos en muros y cielo raso interior	m²
5.00	2.05	Resane de micro fisuras en drywall y/o uniones de placas o esquinas mediante la aplicación de masilla y asentamiento de cinta de papel si se requiere	m²
6.00	2.06	Aplicación de una capa de hidrófugo base agua (silano-siloxano) de alta penetración, protegiendo contra la escorrentía sin alterar la transpirabilidad ni el color del ladrillo.	m²
7.00	2.07	Pintura muros fachada Koraza esmalte base agua o similar a dos manos	m²
3.00	**CUBIERTAS**		
1.00	3.01	Desmonte de teja de barro existente. (Incluye retiro y disposición final de escombros en sitio autorizado por la autoridad ambiental)	m²
2.00	3.02	Desmonte de Eternit existente (Incluye retiro y disposición final de escombros en sitio autorizado por la autoridad ambiental)	m²
3.00	3.03	Suministro e instalación de plantilla en concreto reforzada e=0,05 m, con malla electrosoldada.	m²
4.00	3.04	Suministro e instalación de impermeabilización con manto edil sobre el entablado.	m²
5.00	3.05	Suministro e instalación de teja de barro colonial. Incluye mortero de pega y malla de gallinero.	m²
6.00	3.06	Suministro e instalación de detalles y remates en cubierta de teja de barro, incluyendo redoblones, caballetes y bocatejas, con mortero de pega y acabado.	m
7.00	3.07	Desmonte de manto de impermeabilización asfaltico	m²
8.00	3.08	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE IMPERMEABILIZANTE FLEXIBLE PARA ZONAS HUMEDAS CON MEMBRANA LATEX LIQUIDA DE EUCO PROOF O SIMILAR DE MEJOR CONDICIONES CON ESPESOR FINAL DE 1mm (INCLUYE: LIMPIEZA AREA DE INTERVENCIÓN, PRUEBA DE HERMETICIDAD Y DEMAS ACTIVIDADES REQUERIDAS PARA SU CORRECTO FUNCIONAMIENTO).	m²
4.00	**CERRAMIENTOS**		
5.00	4.01	Cerramiento en Lamina de zinc h=2.5 m, incluye listones de madera cada 3 mts 1" x 2" y concreto 3000 psi para base de cimiento provisional.	mL
5.00	**URBANISMO**		
6.00	5.01	Plantilla de nivelación contrapiso de 7 cm - concreto 3000 psi. incluye corte y dilatación	m²
7.00	5.02	Suministro e instalación de piedra coralina	m²
6.00	**INSTALACIONES ELECTRICAS**		
7.00	6.01	Mantenimiento de aires acondicionados	und

7.00	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS		
1.00	7.01	Desmonte de aparato sanitario	und
2.00	7.02	Desmonte de grifería	und
3.00	7.03	Picada de Enchape de pisos y muros, bases de mesón. (Incluye retiro de material sobrante y disposición final en R.S.)	m2
4.00	7.04	Suministro e instalación de sanitario institucional con fluxómetro blanco tipo Acuacer o similar con fluxómetro. Incluye Grifería y accesorios.	und
5.00	7.05	Suministro e instalación de Lavamanos de sobreponer, incluye grifería decorativa y mueble según referencia (Incluye mantenimientos de tuberías sanitaria e hidráulicas)	und
6.00	7.05	Suministro e instalación de ducha telefónica tipo columna	und
7.00	7.06	Suministro e instalación de Lavaplatos institucional, incluye grifería mezcladora (Incluye mantenimientos de tuberías sanitaria e hidráulicas)	und
8.00	7.07	Suministro e instalación de enchape de 30x60CM blanco o similar. Incluye win plástico para mesones de lavamanos, muros y pisos de baños cocinas y baños.	m2
9.00	7.09	Destaponamiento redes mediante equipo mecánico de destape (cable rotatorio o máquina eléctrica), incluyendo inspección preliminar, retiro de sedimentos y residuos, y prueba de flujo final.	ml
10.00	7.10	Mantenimiento tanque elevado y cambio de todos los accesorios(válvulas cheques, llaves de paso)	und

**Se amplían las especificaciones técnicas en el capítulo 13 del presente documento.*

4. PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El contrato tendrá un plazo de ejecucion sera hasta el 31 de diciembre de 2026, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato, esto es: (i) aprobación de las garantías, (ii) expedición del Registro Presupuestal y (iii) suscripción del Acta de Inicio

5. VALOR Y FORMA DE PAGOS Y DESEMBOLSOS

5.1. Valor del contrato:

El valor del contrato corresponde a la suma de **QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS ONCE PESOS CON SETENTA Y NUEVE CENTAVOS M/CTE ($578.139.911,79 COP)**, el cual constituye el presupuesto oficial a ejecutar.

Este valor incluye costos directos, administración, imprevistos y utilidad (AIU), así como todos los gastos necesarios para la correcta ejecución del objeto contractual.

Las cantidades para las actividades de mantenimiento señaladas en el presupuesto oficial son estimadas y podrán variar durante la ejecución contractual, pagándose únicamente las cantidades efectivamente ejecutadas y recibidas a satisfacción por la supervisión.

5.2. Forma de pago y desembolso de recursos:

El Contrato que se celebre en caso de resultar adjudicatario será un contrato a monto agotable que la Entidad pagará de la siguiente manera:

El DISTRITO, cancelará el valor del contrato en pagos parciales de conformidad con los servicios efectivamente prestados en relación con las actividades ejecutadas de acuerdo con su oferta a partir de la fecha de inicio, previa aprobación y recibo a satisfacción por parte del Supervisor de los productos, así como la certificación del cumplimiento de las obligaciones parafiscales (salud, riesgos profesionales, pensiones, aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje), para lo cual debe tenerse en cuenta lo señalado en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y articulo 23 de la ley 1150 de 2007.

La Entidad no se hace responsable por las demoras presentadas en el trámite para el pago al Contratista cuando ellas fueren ocasionadas por encontrarse incompleta la documentación de soporte o no ajustarse a cualquiera de las condiciones establecidas en el presente Contrato.

La Entidad hará las retenciones a que haya lugar sobre cada pago, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

El Contratista deberá acreditar para cada pago derivado del contrato, que se encuentran al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del Sena, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda.

6. ALCANCE

Las cantidades previstas para las actividades de mantenimiento corresponden a una estimación realizada para efectos de la estructuración del presupuesto oficial y podrán variar durante la ejecución contractual de acuerdo con las necesidades efectivamente identificadas y autorizadas por la supervisión. El reconocimiento económico se realizará únicamente sobre las cantidades efectivamente ejecutadas, verificadas y recibidas a satisfacción por la supervisión.

7. CONDICIONES PARTICULARES DEL PROYECTO

7.1. Disponibilidad de frentes

El contratista derivado deberá garantizar capacidad de habilitar frentes adicionales según requerimiento.

7.2. Disponibilidad de equipos a utilizar

El contratista debe tener total disponibilidad del equipo mínimo requerido, con el fin de, dar cumplimiento al alcance del proyecto.

7.3. Disponibilidad de Herramientas Menores

El Contratista se obliga a suministrar todos las herramientas y elementos EPP necesarios que requiera para cumplir con el objeto contractual.

7.4. Disposición final de residuos

Retiro oportuno y disposición final adecuada de residuos y materiales producto de las intervenciones, en sitios autorizados por la autoridad ambiental competente.

7.5. Materiales

Los materiales, suministros y demás elementos que hayan de utilizarse en la construcción de las obras, deberán ser los que se exigen en las especificaciones y adecuados al objeto a que se destinen. Para los materiales que requieran procesamiento industrial, éste deberá realizarse preferiblemente con tecnología limpia. El proponente favorecido con la adjudicación del contrato derivado se obliga a conseguir oportunamente todos los materiales y suministros que se requieran para la construcción de las obras y a mantener permanentemente una cantidad suficiente para no retrasar el avance de los trabajos.

8. 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 previo a la firma del acta de inicio.
- **b.** Si se ofrecen dos (2) o más profesionales para realizar actividades de un mismo cargo, cada uno de ellos deberá cumplir los requisitos exigidos en los documentos que hacen parte del presente convenio para el respectivo cargo. Un mismo profesional no puede ser ofrecido para dos o más cargos diferentes.
- **c.** Se deberá informar la fecha a partir de la cual los profesionales ofrecidos ejercen legalmente la profesión.
- **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 secretaría de Turismo es responsable de verificar, antes del inicio de los trabajos que los profesionales propuestos tienen la disponibilidad real para la cual se vinculan al proyecto. De comprobarse dedicación inferior a la aprobada se aplicarán las sanciones a que haya lugar.
- **f.** En la determinación de la experiencia de los profesionales se aplicará la equivalencia, así:

Postgrado 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 especifica o viceversa.

El personal relacionado debe estar contratado o contemplado dentro de la nómina y su costo debe incluirse dentro de los gastos de administración general del contrato.

El personal mínimo requerido para el correcto cumplimiento del alcance del proyecto y que será exigido al contratista derivado antes de la suscripción del acta de inicio es el siguiente:

- Un (1) Arquitecto o ingeniero civil
- Un (1) Profesional en Seguridad y Salud en el Trabajo.

Se debe informar la fecha a partir de la cual los profesionales ofrecidos ejercen legalmente la profesión.

8.1. Requisitos del personal

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

ITEM	PROFESIÓN	EXPERIENCIA	NÚMERO DE PERSONAS REQUERIDAS
1	Arquitecto o ingeniero civil con matrícula profesional vigente.	**General:** Cinco (5) años de experiencia profesional, contados a partir de la expedición de la matrícula profesional. **Específica:** Haber participado como director o residente de obra en mínimo dos (2) contratos cuyo objeto o alcance incluya la construcción, adecuación o mantenimiento edificaciones institucionales.	1
2	Profesional en Seguridad y Salud en el Trabajo (SST): Profesional o tecnólogo en Seguridad y Salud en el Trabajo o Salud Ocupacional, con licencia en SST vigente y con el curso virtual de cincuenta (50) horas del SG-SST o su actualización de veinte (20) horas vigentes.	**General:** Tres (3) años de experiencia en seguridad y salud en el trabajo. **Específica:** Haber ejercido como inspector, supervisor o coordinador SST en mínimo dos (2) obras civiles o de construcción. Deberá acreditar certificado vigente de coordinador de trabajo seguro en alturas, conforme a la Resolución 4272 de 2021.	1

9. POSIBLES FUENTES DE MATERIALES PARA EL PROYECTO:

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

10. OBRAS PROVISIONALES:

N/A.

11. SEÑALIZACIÓN

De ser necesario, son de cargo del proponente favorecido del contrato derivado, todos los costos requeridos para colocar y mantener la señalización de las actividades y las vallas informativas, la iluminación nocturna y demás dispositivos de seguridad y de comunicación y coordinación en los términos definidos por las autoridades competentes.

12. PERMISOS, SERVIDUMBRES, LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

El contratista derivado seleccionado debe tramitar ante las autoridades competentes de Tránsito, así como ante las demás autoridades que sea pertinente, los diferentes permisos y/o autorizaciones que requiera para el libre tránsito de sus equipos desde el sitio de parqueo habitual de los mismos, hasta los diferentes puntos a atender, así como también para transitar con la carga de residuos sólidos extraídos de los diferentes puntos, hasta el sitio de disposición final establecido por el Distrito de Cartagena para tal fin.

El contratista derivado seleccionado debe considerar, en su propuesta, los costos de la totalidad de las labores y servicios necesarios hasta el total recibo a satisfacción de las actividades, por parte de la supervisión designada por el Distrito.

13. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

1. Actividades preliminares, desmontes y limpieza Ítems asociados: 1.01, 1.02, 1.03, 3.01, 3.02, 3.07, 7.01, 7.02 y 7.03

- ✓ Los desmontes y demoliciones se ejecutarán de manera controlada, evitando daños a los elementos arquitectónicos y estructurales existentes.
- ✓ En mampostería histórica, la escarificación de pañetes se realizará preferiblemente con herramientas manuales, sin procedimientos agresivos que lesionen el sustrato.
- ✓ Los materiales reutilizables se identificarán, clasificarán y almacenarán previa aprobación de la supervisión.
- ✓ La limpieza se realizará con métodos compatibles con los materiales. El empleo de hidrolavadora e hipoclorito al 10 %, previsto en el presupuesto, requiere pruebas localizadas y validación previa.
- ✓ Los residuos se retirarán y dispondrán en sitios autorizados. Antes del retiro de fibrocemento se verificará la posible presencia de asbesto y el procedimiento aplicable.

2. Tratamiento de humedades, impermeabilización y recuperación de muros Ítems asociados: 2.01, 2.02 y 2.06

- ✓ Los tratamientos deberán ser compatibles física y químicamente con la mampostería histórica y los morteros tradicionales.
- ✓ Los resanes se ejecutarán con argamasa o mortero de cal y agregados limpios de granulometría adecuada, sobre soportes preparados y estables.
- ✓ Antes de aplicar productos impermeabilizantes se verificará el origen de la humedad, la preparación del soporte y la compatibilidad del producto.
- ✓ El hidrófugo de silano-siloxano deberá permitir la difusión del vapor de agua sin alterar de forma apreciable el aspecto del ladrillo.
- ✓ La emulsión acrílica tipo Acronal prevista deberá validarse previamente para evitar el atrapamiento de humedad y sales en muros patrimoniales.

3. Pinturas, acabados y tratamiento de superficies Ítems asociados: 2.03, 2.04, 2.05 y 2.07. Las superficies deberán estar limpias, firmes y libres de partículas sueltas antes de pintar.

- ✓ En muros patrimoniales se utilizará pintura al temple de cal o silicato, compatible con soportes minerales y permeable al vapor.
- ✓ La aplicación será a dos manos, con cobertura uniforme, sin ampollas, manchas ni descascaramientos.
- ✓ La pintura vinílica tipo 1 se limitará a superficies compatibles y contempladas en el presupuesto; no se aplicará indiscriminadamente sobre muros históricos húmedos.
- ✓ Los resanes de drywall se realizarán con masilla y cinta de papel cuando corresponda. Los colores finales estarán sujetos a aprobación.

4. Cubiertas en teja de barro y sistemas de impermeabilización Ítems asociados: 3.03, 3.04, 3.05, 3.06 y 3.08.

- ✓ Se conservarán, en lo técnicamente viable, la geometría, pendientes y apariencia de las cubiertas tradicionales.
- ✓ Las tejas coloniales serán de arcilla cocida, íntegras y compatibles en dimensiones y tonalidad con las existentes.
- ✓ La colocación y los remates garantizarán traslapos, estabilidad y evacuación de aguas lluvias.
- ✓ Los mantos impermeabilizantes deberán presentar continuidad en traslapos y encuentros y aplicarse según las recomendaciones del fabricante.
- ✓ La impermeabilización flexible de zonas húmedas tendrá espesor final de 1 mm según presupuesto y se someterá a prueba de estanqueidad.
- ✓ La plantilla de concreto reforzado de 5 cm requiere definición previa de soporte, cargas y compatibilidad con la estructura patrimonial.

5. Cerramientos y protección provisional Ítems asociados: 4.01.

- ✓ El cerramiento en lámina de zinc tendrá altura de 2,50 m, conforme al presupuesto.
- ✓ Las láminas y soportes de madera se fijarán de manera estable, sin bordes cortantes expuestos.
- ✓ Las bases provisionales de concreto asegurarán estabilidad sin dañar pisos, fachadas ni otros elementos patrimoniales.
- ✓ Finalizada la obra, se retirarán los elementos temporales y se restituirán las superficies afectadas.

6. Contrapisos y acabados en piedra coralina Ítems asociados: 5.01 y 5.02.

- ✓ La plantilla de nivelación se ejecutará en concreto de 3.000 psi, con espesor de 7 cm y juntas previstas en el diseño.
- ✓ La base deberá estar limpia, firme y adecuadamente preparada.
- ✓ La piedra coralina será de características uniformes, libre de fracturas y compatible con el entorno arquitectónico.
- ✓ La instalación asegurará pendientes de drenaje, estabilidad, nivelación y juntas regulares; no se aceptarán empozamientos ni piezas sueltas.

7. Mantenimiento de equipos de aire acondicionado Ítems asociados: 6.01.

- ✓ El mantenimiento será realizado por personal técnico competente.
- ✓ Se revisarán componentes eléctricos, mecánicos y de refrigeración, filtros, serpentines, bandejas y drenajes de condensados.
- ✓ Se evitará el vertimiento de condensados sobre elementos patrimoniales y se realizarán pruebas de funcionamiento.
- ✓ Los repuestos y reparaciones incluidos deberán corresponder al alcance contratado y al APU.

8. Aparatos sanitarios, griferías y accesorios Ítems asociados: 7.04, 7.05 (lavamanos), 7.05 (ducha) y 7.06.

- ✓ Los aparatos serán nuevos, íntegros y adecuados para uso institucional.
- ✓ Los sanitarios incluirán fluxómetro, grifería y accesorios conforme al presupuesto.
- ✓ Los lavamanos y lavaplatos incluirán las conexiones, griferías y muebles o accesorios especificados.
- ✓ Las griferías serán resistentes a la corrosión y todas las conexiones se verificarán mediante pruebas de funcionamiento y fugas.
- ✓ Se respetarán los niveles, alineamientos y condiciones de accesibilidad aplicables.

9. Enchapes y acabados de zonas húmedas Ítems asociados: 7.07.

- ✓ El enchape será cerámico blanco de 30 × 60 cm o similar, de dimensiones y tonalidad uniformes.

- ✓ Los adhesivos y materiales de emboquillado serán compatibles con el soporte y aptos para zonas húmedas.
- ✓ Se prepararán y nivelarán los sustratos y se mantendrán juntas regulares.
- ✓ Se instalarán los perfiles de terminación previstos; no se aceptarán piezas fisuradas, desprendidas o desalineadas.

10. Mantenimiento de redes hidrosanitarias y tanque elevado Ítems asociados: 7.09 y 7.10.

- ✓ El Destaponamiento se ejecutará con equipo mecánico adecuado, evitando daños a tuberías y accesorios.
- ✓ Se inspeccionarán los tramos, retirarán sedimentos y residuos y realizarán pruebas finales de flujo.
- ✓ El tanque elevado se inspeccionará y limpiará conforme a su condición y al alcance del ítem.
- ✓ Las válvulas de cheque, llaves de paso y demás accesorios deberán ser compatibles con diámetros, presiones y materiales existentes.
- ✓ Se verificarán estanqueidad y funcionamiento al finalizar las intervenciones.

En constancia, se firma en Cartagena, en el mes de octubre de 2026.

MARTHA JULIANA PEÑARANDA LEON
Secretaria de Turismo
ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS