ANEXO 1 – ANEXO TÉCNICO

ADECUACIONES Y MANTENIMIENTOS LOCATIVOS DE LA SEDE CENTRO DE LA PERSONERIA DISTRITAL DE BARRANQUILLA

1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

La Personería Distrital de Barranquilla desarrolla sus funciones institucionales en la sede Centro, inmueble destinado al desarrollo de actividades administrativas, misionales y de atención a la ciudadanía, constituyéndose en una infraestructura fundamental para el cumplimiento de las competencias y responsabilidades de la entidad.

El proyecto **"ADECUACIONES Y MANTENIMIENTOS LOCATIVOS DE LA SEDE CENTRO DE LA PERSONERÍA DISTRITAL DE BARRANQUILLA"** contempla la ejecución de intervenciones orientadas al mantenimiento, conservación y mejoramiento de las condiciones físicas y locativas de la edificación, con el propósito de preservar su integridad, funcionalidad y adecuada presentación. Las actividades comprenden trabajos de limpieza, preparación y recuperación de superficies, reparaciones, aplicación de acabados y mantenimiento de elementos metálicos, así como las demás labores complementarias necesarias para su correcta ejecución.

La intervención incluye la ejecución integral de las obras, suministro de materiales, transporte, instalación, mano de obra, equipos y herramientas, de conformidad con las especificaciones técnicas, cantidades y presupuesto oficial establecido para la vigencia 2026, contribuyendo al adecuado estado de conservación de la infraestructura institucional y al desarrollo de las actividades propias de la Personería Distrital de Barranquilla.

2. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES ACTUALES A INTERVENIR

La sede Centro de la Personería Distrital de Barranquilla presenta condiciones de deterioro en algunos de sus elementos físicos y locativos, particularmente en superficies de fachada, muros, elementos de concreto y componentes de carpintería metálica, derivados de la exposición a agentes ambientales, el desgaste y las condiciones propias del uso y conservación de la edificación. Estas circunstancias hacen necesaria la ejecución de actividades de mantenimiento y reparación que permitan recuperar y mejorar las condiciones de conservación, protección y presentación del inmueble.

La intervención contempla trabajos de limpieza y preparación de superficies, retiro de materiales deteriorados, reparación de pañetes y elementos de concreto, tratamiento de juntas y fisuras, aplicación de acabados y mantenimiento de rejas y puertas metálicas, incluyendo el tratamiento de zonas afectadas por corrosión y la renovación de sus recubrimientos protectores.

Las actividades se desarrollarán de conformidad con las especificaciones técnicas, cantidades de obra y demás documentos que integran formalmente el Proceso de Contratación, comprendiendo las labores complementarias necesarias para garantizar la adecuada ejecución de los trabajos y la correcta recuperación de los elementos intervenidos.

ADECUACIONES Y MANTENIMIENTOS LOCATIVOS DE LA SEDE CENTRO DE LA PERSONERIA DISTRITAL DE BARRANQUILLA

2.1. Localización

El proyecto se localiza en la sede Centro de la Personería Distrital de Barranquilla, ubicada en el Distrito de Barranquilla, departamento del Atlántico, en cuya infraestructura se desarrollarán las actividades de adecuación y mantenimiento locativo contempladas en el presupuesto oficial.

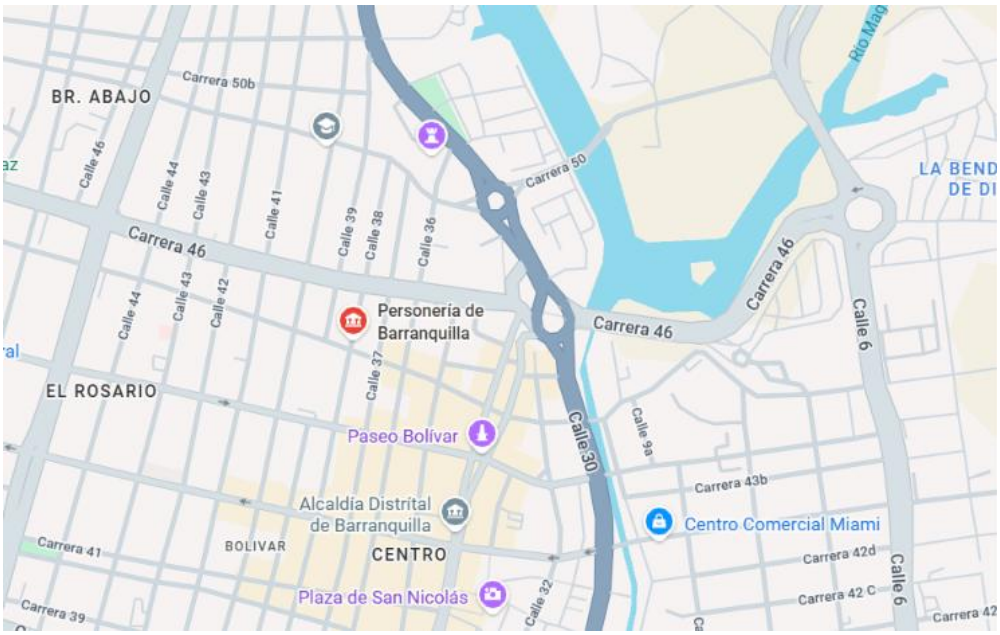


Figura 1.1. Localización del proyecto

3. ACTIVIDADES A EJECUTAR Y ALCANCE

Las actividades u obras a ejecutar son las siguientes:

Capítulo 1 – Preliminares: cerramiento provisional perimetral de protección en polisombra y limpieza general de las áreas de intervención, incluyendo el retiro de material sobrante.

Capítulo 2 – Limpieza y preparación de superficies: limpieza de fachada mediante hidrolavado e hipoclorito de sodio, incluyendo equipos para trabajo en altura; escarificación de pintura sobre muros y retiro de material, así como escarificación de pañete deteriorado.

Capítulo 3 – Reparaciones: aplicación de pañete exterior allanado con mortero impermeabilizado, ejecución de filetes o juntas de muro con mortero y resane de elementos de concreto mediante mortero de reparación, incluyendo el recubrimiento de protección del acero de refuerzo.

Capítulo 4 – Acabados: aplicación de pintura exterior en vinilo tipo coraza sobre muros, a dos manos.

Capítulo 5 – Carpintería metálica: mantenimiento de rejas metálicas y puertas en carpintería metálica, incluyendo preparación de superficies, tratamiento de zonas afectadas

por corrosión, aplicación de pintura con sistema epóxico y reemplazo de bisagras y pasadores en mal estado.

Las cantidades, unidades y descripción de cada ítem son las del Formulario 1 – Presupuesto Oficial. Ninguna discrepancia documental autoriza cambios unilaterales de cantidad, especificación, precio, plazo o alcance.

3.1. Fases y etapas del proyecto

El proyecto se ejecutará en una sola etapa, con un plazo de treinta (30) días calendario, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, sin que en ningún caso la ejecución pueda superar el treinta y uno (31) de diciembre de 2026.

La programación de las actividades deberá contemplar una secuencia constructiva que permita desarrollar de manera coordinada los trabajos preliminares, limpieza y preparación de superficies, reparaciones, acabados y mantenimiento de los elementos de carpintería metálica, garantizando la correcta ejecución de cada intervención y el cumplimiento de las especificaciones técnicas establecidas.

El Contratista deberá disponer de los recursos humanos, técnicos, materiales, equipos y herramientas necesarios para cumplir con el plazo establecido y garantizar la terminación de la totalidad de las actividades dentro del término contractual.

.

a. **Ítems de pago:**

Cada actividad se medirá en la unidad indicada en el presupuesto oficial y sobre las cantidades efectivamente ejecutadas, verificadas y recibidas a satisfacción por la Supervisión. Los precios unitarios comprenderán los materiales, mano de obra, equipos, herramientas, transporte, accesorios, elementos de protección, desperdicios normales, limpieza y demás operaciones necesarias para la correcta ejecución y terminación de cada actividad, salvo aquellos conceptos que se encuentren expresamente establecidos como partidas independientes.

4. PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El plazo previsto para la ejecución de las actividades derivadas del Proceso de Contratación será de treinta (30) días calendario, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, de conformidad con las condiciones establecidas en el Pliego de Condiciones y el Anexo correspondiente a la minuta del contrato. En todo caso, la ejecución deberá finalizar a más tardar el treinta y uno (31) de diciembre de 2026.

El plazo de ejecución no se encuentra dividido en etapas. Las actividades se desarrollarán de manera coordinada con la Supervisión, estableciendo los frentes de trabajo y horarios necesarios para garantizar la adecuada ejecución de las obras, procurando minimizar las

interferencias con las actividades administrativas y de atención a la ciudadanía que se desarrollan en la sede de la Personería Distrital de Barranquilla.

5. FORMA DE PAGO

El Contrato se paga por el sistema de precios unitarios, mediante actas parciales de avance de obra según las cantidades efectivamente ejecutadas, verificadas y recibidas a satisfacción por la Supervisión, hasta el cien por ciento (100 %) del valor del Contrato, en la forma establecida en el Pliego de Condiciones y en la Minuta del Contrato.

No se pacta anticipo ni pago anticipado: el plazo de treinta (30) días calendario, la cuantía y la forma de pago por actas parciales no lo hacen necesario, conforme a los estudios previos.

6. CONDICIONES PARTICULARES DEL PROYECTO

- El Contratista deberá realizar una verificación previa en sitio de las áreas y elementos objeto de intervención, identificando las condiciones existentes, dimensiones, accesos, posibles interferencias y demás aspectos necesarios para la correcta ejecución de las actividades.
- Deberá implementar las medidas necesarias para proteger los elementos, instalaciones y superficies que no sean objeto de intervención, asumiendo la reparación de los daños que sean imputables a la ejecución de los trabajos.
- Los materiales y productos que se utilicen deberán ser nuevos, de calidad adecuada y cumplir con las especificaciones técnicas establecidas para cada actividad.
- El Contratista deberá presentar las fichas técnicas, catálogos y muestras de los materiales y productos cuando sean requeridos por la Supervisión, para su revisión y aprobación antes de su utilización.
- Las actividades de limpieza, preparación de superficies, aplicación de morteros, tratamientos de protección y pintura deberán ejecutarse siguiendo las recomendaciones técnicas de los fabricantes y las especificaciones establecidas para cada ítem.
- Para los trabajos de limpieza de fachada y demás actividades que requieran labores en altura, el Contratista deberá disponer de los equipos, elementos de protección y sistemas de seguridad necesarios, garantizando el cumplimiento de la normativa vigente.
- Las actividades deberán coordinarse previamente con la Supervisión, especialmente aquellas que puedan generar ruido, polvo, olores, salpicaduras o interferencias con el funcionamiento de las instalaciones institucionales.
- El Contratista deberá mantener las áreas de trabajo organizadas, señalizadas y delimitadas, garantizando condiciones seguras para los trabajadores, funcionarios y usuarios de la sede.
- Deberá garantizar el suministro de materiales, mano de obra, equipos, herramientas, transporte y demás recursos necesarios para la correcta ejecución y terminación de las actividades contratadas.
- Cualquier diferencia o inconsistencia identificada entre las condiciones encontradas en sitio y los documentos del proceso deberá ser informada oportunamente a la Supervisión. Ninguna discrepancia documental autoriza al

Contratista a modificar unilateralmente las cantidades, especificaciones, precios, plazo o alcance contractual.

6.1. Especificaciones técnicas

Las especificaciones técnicas particulares de cada ítem son las siguientes:

Ítem	Descripción	Unidad	Cantidad	Alcance técnico mínimo	Criterio de recibo
1.01	Cerramiento provisional perimetral de protección en polisombra, altura 2,00 m	ML	46,00	Suministro e instalación de cerramiento provisional en polisombra, incluyendo soportes, fijaciones y elementos necesarios para su estabilidad y delimitación del área de trabajo.	Cerramiento instalado, estable, continuo y con altura uniforme.
1.02	Limpieza general incluye retiro de sobrante	M²	120,00	Limpieza de las áreas intervenidas, recolección de residuos y retiro de materiales sobrantes generados durante la ejecución.	Áreas limpias, despejadas y libres de residuos.
2.01	Limpieza con hidrolavadora para fachada e hipoclorito de sodio al 15% h<10m incluye equipos para trabajo en altura	M²	470,00	Limpieza de superficies de fachada mediante hidrolavado y aplicación controlada de hipoclorito de sodio, incluyendo equipos y elementos para trabajo en altura.	Superficies limpias, sin residuos ni presencia de material contaminante, sin daños atribuibles al procedimiento.

2.02	Escarificación de pintura sobre muros y retiro de material	M²	450,00	Remoción de pintura deteriorada o desprendida mediante medios manuales o mecánicos, incluyendo recolección y retiro del material.	Superficie libre de pintura suelta y preparada para recibir nuevos acabados.
2.03	Escarificación de pañete y retiro de material	M²	25,80	Retiro controlado de pañete deteriorado, suelto o desprendido, hasta alcanzar una superficie firme y apta para reparación.	Superficie saneada, sin material suelto y lista para recibir nuevo pañete.
3.01	Pañete exterior allanado con mortero 1:4 impermeabilizado	M²	33,86	Suministro y aplicación de mortero de proporción 1:4 impermeabilizado, incluyendo preparación del sustrato, nivelación y acabado allanado.	Superficie uniforme, adherida, nivelada y sin desprendimientos.
3.02	Filete o juntas de muro con mortero 1:4	ML	80,00	Conformación y reparación de filetes o juntas de muro mediante mortero 1:4, garantizando continuidad y acabado adecuado.	Juntas uniformes, continuas y correctamente terminadas.

3.03	Resane en mortero de reparacion para elementos de concreto. Incluye recubrimiento de proteccion del acero de refuerzo	M²	3,40	Saneamiento de las zonas deterioradas, preparación del sustrato, tratamiento y protección del acero de refuerzo expuesto y aplicación de mortero de reparación compatible.	Elementos reparados, con adecuada adherencia y acero protegido.
4.01	Pintura exterior en vinilo tipo coraza sobre muro, a dos manos	M²	450,00	Preparación de superficies y aplicación de dos manos de pintura exterior tipo coraza, conforme a las recomendaciones del fabricante.	Acabado uniforme, sin manchas, desprendimientos ni diferencias visibles de cubrimiento.
5.01	Mantenimiento de rejas metálicas con varilla corrugada o lisa de diametro entre 1/4" a 1/2" y entramado de entre 0.05 x 0.10 hasta 0.10 x 0.30 incluye preparación de superficie y pintura con sistema epoxico, disco flap, disco de corte, pulidora y grata metálica	M²	45,00	Preparación de superficies, retiro de corrosión, limpieza, tratamiento y aplicación de sistema de pintura epóxica, incluyendo herramientas y accesorios necesarios.	Superficie protegida, sin corrosión visible y con recubrimiento uniforme.

5.02	Mantenimiento de puertas en carpinteria metalica. Incluye: pintura epoxica , grateado en zonas con corrosion, activacion de superficie y reemplazo de bisagras y pasadores en mal estado.	M²	5,00	Grateado de zonas con corrosión, preparación y activación de superficies, aplicación de pintura epóxica y reemplazo de bisagras y pasadores deteriorados.	Puertas en adecuado estado de conservación, con acabado uniforme y funcionamiento correcto.

6.1.1. Especificaciones técnicas de materiales

Los materiales que se utilicen en las actividades de mantenimiento y reparación deberán ser nuevos y cumplir con las características y especificaciones técnicas establecidas para cada ítem. Los elementos existentes que sean objeto de intervención deberán conservarse o reutilizarse únicamente cuando así lo contemple expresamente la actividad correspondiente.

- Antes de iniciar la ejecución de los trabajos, el Contratista deberá presentar a la Supervisión las fichas técnicas, catálogos o muestras de los materiales y productos que se utilizarán, especialmente los correspondientes a morteros, productos impermeabilizantes, morteros de reparación, recubrimientos de protección para acero de refuerzo, pinturas para exteriores tipo coraza y sistemas de pintura epóxica para carpintería metálica.

- Previamente a la aplicación de morteros, pinturas y demás productos de reparación o acabado, el Contratista deberá verificar las condiciones de las superficies, su estado de conservación, adherencia, limpieza y preparación, garantizando que sean aptas para recibir los materiales correspondientes.

- El Contratista deberá suministrar y utilizar productos compatibles con las superficies existentes y adecuados para las condiciones de exposición y uso de los elementos intervenidos, siguiendo las recomendaciones técnicas y las instrucciones de los fabricantes.

- Los trabajos de mantenimiento de rejas y puertas metálicas deberán contemplar la preparación de las superficies, el tratamiento de las zonas afectadas por corrosión y la aplicación del recubrimiento protector especificado, garantizando la conservación y funcionalidad de los elementos.

6.1.2. Pruebas y ensayos

ANEXO 1 – ANEXO TÉCNICO

El Contratista deberá entregar como mínimo las siguientes evidencias de control de calidad, de acuerdo con la naturaleza de las actividades ejecutadas:

Componente	Evidencia mínima
Cerramiento provisional	Verificación de estabilidad, altura, fijación y continuidad del cerramiento en polisombra.
Limpieza general	Inspección de las áreas intervenidas, verificando retiro de sobrantes, residuos y materiales resultantes de los trabajos.
Limpieza y preparación de superficies	Registro de inspección de las superficies después del hidrolavado, aplicación de hipoclorito y escarificación, verificando la remoción de material suelto y contaminantes.
Reparación de pañetes y juntas	Inspección de adherencia, nivelación, uniformidad y correcta terminación de los morteros aplicados
Reparación de elementos de concreto	Verificación de la preparación de la superficie, tratamiento y protección del acero de refuerzo cuando quede expuesto, y correcta aplicación del mortero de reparación.
Pintura exterior	Inspección de preparación de superficies, uniformidad del color, cubrimiento, número de manos y ausencia de desprendimientos o defectos visibles.
Mantenimiento de rejas metálicas	Verificación de preparación de superficies, tratamiento de corrosión y uniformidad y adherencia del recubrimiento epóxico.
Mantenimiento de puertas metálicas	Verificación del estado de los elementos intervenidos, reemplazo de bisagras y pasadores cuando corresponda, funcionamiento y acabado de pintura.

ADECUACIONES Y MANTENIMIENTOS LOCATIVOS DE LA SEDE CENTRO DE LA PERSONERIA DISTRITAL DE BARRANQUILLA

Cierre de obra	Registro fotográfico de las actividades ejecutadas, inspección final de las áreas intervenidas, limpieza y entrega de los soportes técnicos de los materiales utilizados, cuando aplique.

6.2. Documentos que entregará la Entidad para la ejecución del Contrato

La Entidad entregará al Contratista la documentación que integra el Proceso de Contratación y que resulte necesaria para la adecuada ejecución de las actividades, incluyendo el presupuesto oficial, el Formulario 1, el presente Anexo Técnico, los estudios y documentos previos, la matriz de riesgos, así como los planos, especificaciones y demás documentos técnicos que hayan sido incorporados formalmente al proceso, cuando aplique.

Durante la ejecución contractual, las consultas, solicitudes de aclaración y requerimientos de aprobación relacionados con aspectos técnicos de las actividades deberán tramitarse ante la Supervisión designada por la Entidad, de conformidad con las condiciones establecidas en el contrato.

Las intervenciones previstas corresponden a actividades de mantenimiento, reparación y adecuación locativa de la sede Centro de la Personería Distrital de Barranquilla.

6.3. Notas técnicas específicas del proyecto

Además de la normativa técnica y las disposiciones aplicables citadas en los documentos del proceso, el Contratista deberá observar las siguientes condiciones particulares:

- **Preparación y limpieza de superficies:** Las actividades de hidrolavado, aplicación de hipoclorito de sodio y escarificación deberán ejecutarse de manera controlada, garantizando la remoción de suciedad, pintura deteriorada y material suelto, sin ocasionar daños a los elementos que se encuentren en buen estado.
- **Morteros y reparaciones:** Los morteros utilizados en pañetes, juntas y reparaciones de elementos de concreto deberán cumplir las proporciones y características establecidas en las especificaciones técnicas. Las superficies deberán prepararse previamente para garantizar la adecuada adherencia y terminación de los materiales.
- **Protección del acero de refuerzo:** Cuando durante la reparación de elementos de concreto quede expuesto el acero de refuerzo, se deberá realizar la preparación y aplicación del recubrimiento de protección correspondiente, de acuerdo con las especificaciones del producto y las condiciones del elemento intervenido.
- **Pinturas y recubrimientos:** Las pinturas para exteriores tipo coraza y los recubrimientos epóxicos para elementos metálicos deberán aplicarse sobre superficies debidamente preparadas, siguiendo las recomendaciones del fabricante y respetando las condiciones de aplicación y secado.

- **Carpintería metálica:** En el mantenimiento de rejas y puertas se deberá realizar el tratamiento de las zonas afectadas por corrosión, la preparación de las superficies y la reposición de bisagras y pasadores que se encuentren en mal estado, según lo establecido en el respectivo ítem del presupuesto.
- **Seguridad y trabajos en altura:** Las actividades de limpieza de fachada que requieran trabajo en altura deberán ejecutarse con equipos, sistemas de protección y personal que cumplan las disposiciones de seguridad y salud en el trabajo vigentes.

6.4. Método Constructivo

La metodología constructiva que implemente el Contratista para desarrollar las actividades objeto del contrato deberá garantizar los siguientes aspectos:

1. La calidad y correcta ejecución de los trabajos, de conformidad con las especificaciones técnicas, cantidades de obra y demás documentos que integran el Proceso de Contratación.
2. La adecuada preparación, tratamiento e intervención de las superficies y elementos objeto de mantenimiento y reparación, garantizando la adherencia, uniformidad y durabilidad de los materiales y acabados aplicados.
3. El cumplimiento de las normas técnicas y de calidad aplicables a los materiales, productos y procedimientos constructivos utilizados durante la ejecución de las actividades.
4. El cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de seguridad y salud en el trabajo, incluyendo las medidas de prevención y protección requeridas para cada actividad.
5. La protección de los elementos existentes que no sean objeto de intervención, evitando daños o afectaciones durante el desarrollo de los trabajos.
6. La adecuada organización y secuencia de las actividades, de manera que se garantice el cumplimiento del plazo contractual y la correcta coordinación de los diferentes frentes de trabajo.
7. La implementación de medidas para controlar el polvo, ruido, residuos, salpicaduras y demás efectos derivados de las actividades, procurando minimizar las afectaciones a las instalaciones y al funcionamiento de la sede.

7. ASPECTOS RELACIONADOS CON SOSTENIBILIDAD TÉCNICO-AMBIENTAL

Por la naturaleza de las actividades de mantenimiento, reparación y adecuación locativa previstas para la sede Centro de la Personería Distrital de Barranquilla, las medidas de sostenibilidad y manejo ambiental estarán orientadas principalmente a la adecuada gestión de los residuos generados, el control de los impactos durante la ejecución de los trabajos y la protección de las instalaciones y áreas circundantes.

En consecuencia, el Contratista deberá cumplir como mínimo con las siguientes medidas:

1. **Gestión de residuos de construcción y demolición (RCD):** Recolectar, clasificar, almacenar temporalmente, transportar y disponer adecuadamente los residuos de construcción y demolición y demás materiales sobrantes generados durante la ejecución, de conformidad con la normativa ambiental vigente. La disposición final

deberá realizarse en sitios autorizados y acreditarse mediante los respectivos certificados, recibos o soportes.

2. **Control de polvo y material particulado:** Implementar medidas de prevención y control durante las actividades de escarificación, limpieza, preparación de superficies y demás trabajos que puedan generar polvo, evitando su propagación hacia las áreas de circulación y espacios en uso.
3. **Control de ruido:** Programar y ejecutar las actividades que generen ruido procurando minimizar las molestias e interferencias con el funcionamiento de la sede, en coordinación con la Supervisión.
4. **Protección de áreas y elementos existentes:** Adoptar las medidas necesarias para proteger pisos, puertas, ventanas, mobiliario, instalaciones y demás elementos que no sean objeto de intervención, evitando su deterioro o contaminación durante la ejecución.
5. **Retiro oportuno de sobrantes:** Retirar progresivamente los residuos, escombros y materiales sobrantes de las áreas de trabajo, evitando acumulaciones innecesarias que puedan generar riesgos, obstruir circulaciones o afectar el desarrollo de las actividades institucionales.
6. **Limpieza y entrega de áreas:** Mantener las zonas de intervención en condiciones adecuadas de orden y limpieza durante la ejecución y realizar el aseo final una vez concluidos los trabajos.

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.

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 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.

ADECUACIONES Y MANTENIMIENTOS LOCATIVOS DE LA SEDE CENTRO DE LA PERSONERIA DISTRITAL DE BARRANQUILLA

ANEXO 1 – ANEXO TÉCNICO

El personal relacionado corresponde al siguiente:

El personal mínimo para la ejecución de la obra es el siguiente:

- Un (1) Director de obra – ingeniero civil o arquitecto con posgrado (especialización) en gerencia de proyectos y/o administración de obras civiles – dedicación del 30 %.
- Un (1) Residente de obra – ingeniero civil o arquitecto – dedicación del 100 %.
- Un (1) Profesional en Seguridad y Salud en el Trabajo – dedicación del 100
- Un (1) Maestro de obras civiles.

8.1. Requisitos del personal

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

Los requisitos de experiencia son los definidos en los estudios previos. Conforme a este anexo, las hojas de vida y soportes se verifican después de la adjudicación y no se piden con la oferta.

Profesional Ofrecido para el Cargo	Requisitos de Experiencia General	Requisitos de Experiencia Específica
Director de obra	Ocho (8) años contados a partir de la terminación de materias.	Director de obra en tres (3) contratos de obra cuyo objeto esté relacionado con mantenimiento y/o adecuaciones de infraestructura física.
Residente de obra	Cinco (5) años contados a partir de la terminación de materias.	Residente de obra en tres (3) contratos de obra cuyo objeto esté relacionado con mantenimiento y/o adecuaciones de infraestructura física.
Profesional SST (profesional en salud ocupacional, administrador en salud ocupacional o profesional en cualquier área con posgrado en SST, con licencia vigente)	Cinco (5) años contados a partir de la terminación de materias.	Profesional SST en tres (3) contratos de obra cuyo objeto esté relacionado con mantenimiento y/o adecuaciones de infraestructura física.

ADECUACIONES Y MANTENIMIENTOS LOCATIVOS DE LA SEDE CENTRO DE LA PERSONERIA DISTRITAL DE BARRANQUILLA

9. MAQUINARIA MÍNIMA DEL PROYECTO

No se exige maquinaria pesada. El Contratista dispondrá de los equipos y herramientas menores necesarios para la obra.

El equipo mínimo requerido es el siguiente:

El Contratista deberá disponer de los equipos, herramientas y elementos necesarios para la correcta ejecución de las actividades contratadas, incluyendo como mínimo:

1. Hidrolavadora para limpieza de superficies.
2. Andamios y equipos para trabajo en alturas, cuando se requieran, conforme a la normativa vigente.
3. Herramienta menor para corte, preparación de superficies, aplicación de morteros, resanes y pintura.
4. Pulidora y accesorios para el mantenimiento de elementos metálicos.

La disponibilidad y estado de los equipos serán verificados por la Supervisión durante la ejecución del contrato, de acuerdo con las necesidades de las actividades. No se exigirá su acreditación como requisito habilitante ni se otorgará puntaje por su presentación durante el proceso de selección.

10. POSIBLES FUENTES DE MATERIALES PARA EL PROYECTO

Los materiales, insumos y productos necesarios para la ejecución de las actividades serán suministrados por el Contratista, quien podrá adquirirlos a través de proveedores legalmente establecidos o distribuidores autorizados, garantizando en todo caso su calidad, procedencia y cumplimiento de las especificaciones técnicas establecidas en el presente Anexo y en los demás documentos que integran el Proceso de Contratación.

El Contratista será responsable de seleccionar adecuadamente los materiales requeridos para cada actividad, teniendo en cuenta las características de las superficies y elementos existentes, las condiciones de aplicación, la compatibilidad entre productos y las recomendaciones técnicas de los fabricantes. Los materiales deberán ser nuevos, encontrarse en buen estado y ser aptos para el uso previsto, salvo aquellos elementos existentes cuya conservación o reutilización esté expresamente contemplada en las actividades contratadas.

Antes de utilizar los materiales y productos en las actividades de obra, el Contratista deberá presentar a la Supervisión, cuando corresponda, las fichas técnicas, catálogos, certificados de calidad, garantías o muestras que permitan verificar el cumplimiento de las

características exigidas. Esta revisión deberá realizarse especialmente para los morteros de reparación, productos impermeabilizantes, recubrimientos de protección del acero de refuerzo, pinturas para exteriores y sistemas de recubrimiento epóxico para elementos metálicos.

La Supervisión podrá solicitar aclaraciones, información técnica adicional o el reemplazo de aquellos materiales que no cumplan con las especificaciones establecidas o que no sean adecuados para las condiciones de la intervención. La aprobación de los materiales no eximirá al Contratista de su responsabilidad por la calidad, correcta aplicación y comportamiento de los productos utilizados.

El Contratista deberá garantizar el adecuado transporte, almacenamiento, manipulación y conservación de los materiales en el sitio de ejecución, evitando su deterioro, contaminación, humedad o cualquier condición que pueda afectar sus propiedades y desempeño. Asimismo, deberá disponer de los elementos necesarios para protegerlos de las condiciones ambientales y de las actividades propias de la obra.

Cuando la naturaleza del material o las especificaciones técnicas lo requieran, la Supervisión podrá solicitar los soportes, certificados o verificaciones de calidad correspondientes, de conformidad con las normas técnicas aplicables y las recomendaciones del fabricante.

Todos los costos asociados con la adquisición, suministro, transporte, almacenamiento, protección y utilización de los materiales estarán a cargo del Contratista y deberán encontrarse incluidos en los respectivos precios unitarios de su propuesta, sin que haya lugar a reconocimientos adicionales por estos conceptos.

11. OBRAS PROVISIONALES

12. 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.

Los costos de señalización, protección de áreas en uso y control de polvo y ruido se entienden incluidos en los precios unitarios y en la administración del AIU del presupuesto oficial.

13. PERMISOS, LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

ADECUACIONES Y MANTENIMIENTOS LOCATIVOS DE LA SEDE CENTRO DE LA PERSONERIA DISTRITAL DE BARRANQUILLA

ANEXO 1 – ANEXO TÉCNICO

Conforme al artículo 8 de la Ley 810 de 2003 y al artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto 1077 de 2015, las obras corresponden a reparaciones o mejoras locativas sobre elementos no estructurales y acabados, por lo que no requieren licencia de construcción. Quien ejecuta la obra debe cumplir los reglamentos de propiedad horizontal y las normas de servicios públicos domiciliarios y prevenir daños a terceros.

14. NOTAS TÉCNICAS ESPECÍFICAS PARA EL PROYECTO

Se aplican las siguientes notas técnicas particulares del proyecto:

1. Exclusiones y control del alcance

Las actividades objeto del contrato se limitarán a las intervenciones de mantenimiento, reparación y adecuación locativa expresamente contempladas en el presupuesto oficial y en las especificaciones técnicas del Proceso de Contratación. No hacen parte del alcance las intervenciones estructurales sobre columnas, vigas, placas u otros elementos que conforman la estructura portante de la edificación.

Si durante la ejecución de los trabajos se identifican condiciones de deterioro, fisuras, desprendimientos o situaciones que puedan comprometer elementos diferentes de los previstos en las actividades contratadas, el Contratista deberá informar oportunamente a la Supervisión para que se determine el procedimiento correspondiente. No se podrán ejecutar intervenciones adicionales ni modificar las actividades previstas por decisión unilateral del Contratista.

2. Verificaciones previas a la ejecución

Antes de iniciar las actividades, el Contratista deberá verificar en sitio las dimensiones, cantidades, condiciones de las superficies, estado de los elementos existentes, accesos e interferencias que puedan incidir en la ejecución de los trabajos.

En particular, deberá revisar las condiciones de las fachadas, muros, pañetes, juntas, elementos de concreto, rejas y puertas metálicas que serán objeto de intervención, con el fin de identificar las condiciones reales de trabajo y adoptar los procedimientos adecuados para su mantenimiento y reparación.

Cualquier diferencia entre las condiciones encontradas en sitio y las especificaciones o cantidades contempladas en el presupuesto deberá ser informada previamente a la Supervisión, sin que ello autorice al Contratista a modificar unilateralmente el alcance, las cantidades, los precios o el plazo contractual.

3. Actividades no previstas y modificaciones

ADECUACIONES Y MANTENIMIENTOS LOCATIVOS DE LA SEDE CENTRO DE LA PERSONERIA DISTRITAL DE BARRANQUILLA

La necesidad de ejecutar actividades no previstas, mayores o menores cantidades de obra, modificaciones técnicas o sustituciones de materiales que puedan incidir en el alcance, valor o plazo del contrato deberá ser puesta en conocimiento de la Supervisión y tramitarse de conformidad con las condiciones contractuales y la normativa aplicable.

Ninguna actividad adicional o modificación podrá ejecutarse sin contar previamente con la autorización y formalización correspondiente por parte de la Entidad, cuando a ello haya lugar.

4. Condiciones para el recibo final

El recibo final de las actividades procederá una vez se verifique que los trabajos se encuentren completamente ejecutados y terminados de acuerdo con las especificaciones técnicas y las condiciones contractuales.

Para tal efecto, el Contratista deberá entregar las áreas intervenidas en condiciones adecuadas de limpieza, orden y funcionamiento, retirar los residuos y materiales sobrantes y presentar los registros fotográficos, fichas técnicas, certificados, garantías y demás soportes que resulten exigibles según la naturaleza de las actividades ejecutadas.

La suscripción del recibo final no exime al Contratista de las responsabilidades, obligaciones de calidad y garantías que le correspondan conforme al contrato y a la normativa vigente.

15. DOCUMENTOS TÉCNICOS ADICIONALES

La información técnica del presente proyecto estará conformada por todos los documentos que integran el Proceso de Contratación, los cuales deberán interpretarse de manera conjunta y complementaria.

En constancia, se firma en Barranquilla, a los once (11) días del mes de noviembre de 2026.



ROBERTO GERLEIN SUAREZ
Arquitecto contratista
Personeria Distrital de Barranquilla