

	PROCEDIMIENTO	Código: PR-GAD-001
	ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA	Versión: 3
		Fecha: 15/Jun/2022

1. OBJETIVO

Establecer los parámetros y condiciones para realizar la Adecuación y el Mantenimiento Integral de la infraestructura que hace parte de la Agencia de Desarrollo Rural - ADR.

2. ALCANCE

Inicia desde la detección de las necesidades de adecuación, remodelación, y mantenimiento a las instalaciones en donde funciona la sede central y las Unidades Técnicas Territoriales - UTT hasta la ejecución y entrega a satisfacción de la obra de mantenimiento, adecuación y/o remodelación para las mismas.

3. BASE LEGAL

Ley 80 de 1993: Estatuto General de Contratación de la Administración Pública

Ley 1150 de 2007: Por medio de la cual se introducen medidas de eficiencia y Ley 80 de 1993: Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

Ley 1474 de 2011: Por medio de la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública.

Decreto Ley 019 de 2012: Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública.

Decreto 1082 de 2015: Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación Nacional.

Resolución 330 de 2017: Por medio de la cual se reglamenta los requisitos técnicos que se deben cumplir en las etapas de diseño construcción, puesta en marcha, operación, mantenimiento y rehabilitación de la infraestructura relacionada con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y aseo.

Resolución 90708 del 30 de agosto de 2013: Por medio del cual se expide el reglamento técnico de Instalaciones Eléctricas-RETIE.

Decreto 4170 de 2011: Por medio del cual se crea la Agencia Nacional de Contratación Pública -Colombia Compra Eficiente, se determinan sus objetivos y estructura.

Norma Técnica Colombiana 1500: Requisitos mínimos para garantizar el funcionamiento correcto de los sistemas de abastecimiento de agua potable; sistemas de desagüe de aguas negras y lluvias; sistemas de ventilación; y aparatos y equipos necesarios para el funcionamiento y uso de estos sistemas; directrices y los requisitos mínimos que deben cumplir las instalaciones hidráulicas, para garantizar la protección de la salud, seguridad y bienestar públicos. Las disposiciones de esta norma se aplican a la construcción, instalación, modificación, reparación, reubicación, reemplazo, adición, uso o mantenimiento de las instalaciones hidráulicas y sanitarias dentro de las edificaciones.

Norma Técnica Colombiana 1669: Norma para la instalación de conexiones de mangueras contra incendio.

Norma Técnica Colombiana 2301: Norma para la instalación de sistema de rociadores.

Decreto 052 de 2017: Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo, sobre la transición para la implementación del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST).

4. DEFINICIONES

Mantenimiento Integral: Herramienta que integra los conceptos de prevención y emergencia para la ejecución de las actividades necesidades, para la adecuación del espacio físico en la sede principal y las Unidades Técnicas Territoriales UTT pertenecientes a la Agencia de Desarrollo Rural - ADR.

Mantenimiento de Infraestructura: Herramienta eficaz para mejorar aspectos operativos relevantes de un establecimiento tales como funcionalidad, seguridad, productividad, confort, imagen corporativa, salubridad e higiene. Otorga la posibilidad de racionalizar costos de operación. El mantenimiento debe ser tanto periódico, preventivo, correctivo y emergente.

Mantenimiento Preventivo: Comprende la revisión y ejecución de actividades de mantenimiento con carácter permanente y continuo, orientadas a preservar y mantener las condiciones originales de operación de determinada infraestructura, expresando la periodicidad tendiente a la preservación total del inmueble. Se desarrollan actividades tales como:

- . Mantenimiento de cubiertas e impermeabilización
- Mantenimiento de pisos
- . Pintura general interior y de fachada
- . Mantenimiento carpintería metálica y de madera.
- . Mantenimiento cielorrasos
- . Adecuaciones y/o ampliaciones
- . Mantenimiento de equipos.
- . Intervenciones estructurales.

Mantenimiento Correctivo: Comprende las actividades que se deben realizar con una periodicidad anual y en muchos casos presentándose imprevistos ocurridos en la infraestructura y que se deben atender de manera inmediata. Se desarrollan actividades tales como:

- . Mantenimiento hidrosanitario
- . Mantenimiento eléctrico
- . Emergencias de cualquier tipo
- . Mantenimiento y aseo ventanearía
- . Mantenimiento zonas comunes (incluidos parqueaderos)
- . Mantenimiento herrajes (chapas, bisagras, cerraduras etc.)

. Mantenimiento e Instalación de la Señalización informativa y preventiva en la Entidad.

Adecuación: Ajuste o adaptación de un sitio o espacio con las especificaciones requeridas y aptas para el desarrollo de las actividades como mejoramiento del espacio.

Remodelación: Reparación o cambio del aspecto físico de una obra, un edificio u otra cosa.

5. CONDICIONES ESPECIALES

. La adecuación y el mantenimiento de las instalaciones de la Agencia de Desarrollo Rural se deberán ejecutar conforme a las especificaciones técnicas solicitadas por ADR, para la adecuación y el mantenimiento de la Sede Central así como de cada una de las Unidades Técnicas Territoriales que forman parte de la ADR, de acuerdo con los planos y especificaciones establecidos.

. Las Unidades Técnicas Territoriales se encuentran ubicadas en los departamentos de:

- o Magdalena
- o Cundinamarca
- o Córdoba
- o Norte de Santander
- o Antioquia
- o Caldas
- o Boyacá
- o Tolima
- o Cauca
- o Nariño
- o Huila
- o Meta y
- o Bolívar

. Para la caracterización y selección de las necesidades se debe realizar un Informe Técnico de la Sede Central y las Unidades Técnicas Territoriales bajo los parámetros, condiciones y especificaciones técnicas, es de anotar que como fundamento jurídico y legal en la descripción de las oficinas que forman parte de la Agencia de Desarrollo Rural se debe tener en cuenta el Decreto 1052 de 2017: que en inicio corresponde a "El Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo, sobre la transición para la implementación del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo", toda vez que el mismo garantiza la seguridad y salud en el trabajo, el propósito es adecuar la infraestructura en donde funciona la ADR en Colombia para el correcto funcionamiento de las instalaciones locativas, materias primas e insumos, almacenamiento, sistemas de control de emergencias e infraestructura en general.

. Lo anteriormente expuesto, con el fin de cubrir las necesidades de infraestructura en donde funcionan las Oficinas de la Agencia de Desarrollo Rural - ADR, que permita el desarrollo óptimo de operación y cumplimiento de los objetivos, para así garantizar la prestación de los servicios de la Agencia en el Nivel central y las Unidades Técnicas Territoriales - UTT.

. Interventoría: Todas los proyectos que se componen de actividades obra civil, se encuentran amparados por el artículo 32 numeral 1° de la Ley 80 de 1993 establece: "En los contratos de obra que hayan sido celebrados como resultado de un proceso de licitación, la Interventoría deberá ser contratada con una persona independiente de la entidad contratante y del contratista, quien responderá por los hechos y omisiones que le fueren imputables en los términos previstos en el Artículo 53 del presente estatuto", por lo anterior para el desarrollo del procesamiento de mantenimiento se hace necesaria la contratación de una firma que realice la interventoría y que la misma verifique como mínimo los aspectos administrativos, financieros, técnicos, contables, jurídicos y ambientales. Es de anotar que el interventor tendrá la obligación de verificar que los trabajos se ejecuten conforme a las especificaciones y obligaciones concernientes al cumplimiento de las metas físicas y lo exigido por Agencia de Desarrollo Rural - ADR, de acuerdo con el objeto y alcances propuestos en el Contrato de Adecuación y Mantenimiento que surja.

. La actividad a ejecutar es de tipo exploratorio pretendiendo analizar las necesidades físicas en que se encuentran tanto las Unidades Técnicas Territoriales como la sede principal; toda vez que se priorizan las sedes entendiendo desde el punto de vista funcional y operativo, arrojando resultados para el desarrollo de actividades e intervenciones locativas y logísticas. Una vez confrontados los resultados del estudio con enfoque técnico en materia de priorización el objetivo es proponer una metodología que permita obtener la intervención de manera pertinente como mantenimiento y/o adecuación de cada una de las instalaciones que corresponden a la Agencia de Desarrollo Rural.

. Para el proceso de priorización de intervención para cada una de las sedes mejora significativamente desarrollando un proceso interadministrativo involucrando a las diferentes áreas y/o actividades desde la identificación de las necesidades por cada territorial hasta suplir la necesidad de la atención para el servicio.

6. DESARROLLO

N°	ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN	RESPONSABLE	REGISTRO
		Durante los primeros tres (03) mese de cada año se solicitará el diligenciamiento del Formato F-SAD-001 (Priorización - Solicitud para la intervención de las instalaciones de la Agencia de Desarrollo Rural), el cual se procederá a revidar por parte del personal técnico		

1	Identificar las necesidades a desarrollar	encargado del área. Posterior a esto se identifica, mediante inspección, las necesidades a desarrollar y adecuar en materia de intervención de la infraestructura, de acuerdo con el estado de la infraestructura, requerimientos de organizaciones competentes, y las condiciones operativas actuales de la entidad. Los vicepresidentes, jefes de oficina o Director de cada Unidad Técnica Territorial, pueden solicitar sus necesidades de intervención sobre la infraestructura cuando se crea pertinente enviando el formato de requerimiento al responsable del proceso de mantenimiento de la Dirección Administrativa y Financiera.	Encargado de Adecuación y Mantenimiento de Infraestructura Física Vicepresidentes, Jefes de Oficina o Director de cada Unidad Técnica Territorial	- Generación de la necesidad por medio escrito realizando entrega de orden de servicio. (Formato de Priorización) - Registro fotográfico - Descripción general - Informe general de necesidades.
2	Priorizar necesidades de mantenimiento	Una vez revisado el Formato allegado por parte de cada una de las Unidades Técnicas Territoriales y de acuerdo a las sedes priorizadas en la Guía Operativa el personal encargado realizará las visitas de inspección correspondientes, para así, determinar si la afectación presentada requiere de atención inmediata por daños a terceros y se procede a la priorización de manera que se ejecute según el cronograma señalado dentro del proceso mantenimiento, de acuerdo a la identificación de necesidades e inconsistencias en el espacio físico.	Encargado de Adecuación y Mantenimiento de Infraestructura Física	- Registro de priorización - Guía Operativa
3	Realizar Propuesta Adecuación y Mantenimiento	Realizar el planteamiento de alternativas para subsanar la situación que dio origen a la necesidad	Encargado de Adecuación y Mantenimiento de Infraestructura Física	Propuesta estructurada por: - Planos - Presentación Informe Técnico - Tiempo de ejecución
4	Aprobar requerimiento de mantenimiento	Determinar la urgencia en la necesidad de acuerdo con las consecuencias que conlleve la no atención de la necesidad, por medio de la aceptación de la comunicación de la orden de servicio escrita como aprobación	Secretaría General	Orden de servicio aprobada

5	Realizar la contratación del proceso de mantenimiento	Con las propuestas de solución consolidadas se inicia el proceso de contratación para la posterior ejecución. Adicionalmente se realiza la contratación de la Interventoría para las obras a realizar	Vicepresidencia de Gestión Contractual	Registros del proceso de contratación Contrato de Mantenimiento Contrato de Interventoría
6	Ejecutar la adecuación y el mantenimiento	Ejecutar las obras donde intervienen tres (3) roles: - Contratista: Equipo de profesionales en obras civiles que ejecutarán las actividades de mantenimiento en cada una de las Sedes de la Agencia de Desarrollo Rural - ADR (Sede Central y Unidades Técnicas Territoriales). - Interventor: Equipo de profesionales en Obras civiles encargado de ejecutar las actividades técnicas, administrativas, jurídicas, financiera, contables y ambientales para verificar, medir y comprobar que las obras ejecutadas por el contratista, los bienes y servicios cumplen con las especificaciones escritas en el contrato, vigila permanentemente la ejecución del contrato de obra y elabora informes cronológicos de gestión y resultados para el contratante, elabora certificaciones de recibo, autorizaciones de pago al contratista, elabora actas de inicio de ejecución, de recibo y de liquidación final del contrato, entrega obligatoriamente por escrito sus órdenes o sugerencias al contratista y ellas deben enmarcarse dentro de los términos del respectivo contrato. El interventor recibe una delegación legal del contratante y responde por la ejecución y seguimiento del contrato ante auditores, contralores, procuradores y gerentes de proyecto. Los interventores de obras civiles son Ingenieros Civiles o Arquitectos. - Supervisor: Profesional	Contratista del proceso de mantenimiento	Cronograma de Actividades de Obra Actas Registro fotográfico recibo de obra actual Informes de Avance. (Fotográfico) Actas parciales de obra Informe de interventoría

		designado por la Entidad quien realiza el seguimiento y cumplimiento del contrato de interventoría, es el interlocutor entre la entidad y los contratistas.		
7	Recibir las obras, adecuaciones y/o mantenimiento realizado por los contratistas	Finalizadas las obras se procede a efectuar la inspección para dar el recibido a satisfacción de la obra ejecutada.	Interventoría del proceso de Adecuación y Mantenimiento de Infraestructura Física Supervisor del contrato de mantenimiento	Informe Fotográfico y de actividades frente a obra ejecutada. Acta de liquidación de contrato Informe final de Supervisión.

7. DOCUMENTOS ASOCIADOS

Formato de Priorización de Mantenimiento.

VERSIÓN	FECHA	RAZÓN DE LA ACTUALIZACIÓN
1	12/Sep/2017	Versión Inicial.
2	20/Abr/2018	Se Incorpora el Nuevo Formato de Hoja de Vida De Bienes Inmuebles Al Procedimiento.
3	15/Jun/2022	Se modifica la descripción de la actividad (Identificar las necesidades a desarrollar).

ELABORÓ	REVISÓ	APROBÓ
Nombre: Jenny Alejandra Marulanda Bello Cargo: Contratista Fecha: 15/Jun/2022	Nombre: Yonatahan David Villareal Vellojin Cargo: Contratista Fecha: 15/Jun/2022	Nombre: Cesar Augusto Castaño Jaramillo Cargo: Secretario General de Agencia Fecha: 15/Jun/2022