Ministerio de Turismo
REPUBLICA DOMINICANA

Programa Integral Desarrollo Turístico y Urbano
Ciudad Colonial, Santo Domingo

BID

TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA CONSULTORES

Actividad 2.2.4

Diseño y Supervisión para la Recuperación de Fachadas y Techos en Estado de Deterioro

Diciembre 2022

***NOTA**: La información expresada en estos términos de referencia preliminares no es vinculante durante el proceso de expresión de interés. Pretenden servir de orientación del servicio y el perfil que será requerido a las firmas/APCAS que formen parte de la Lista Corta, por lo cual puede sufrir cambios. Los requerimientos, alcance, criterios de evaluación y requisitos de personal clave definitivos serán los establecidos en el Documento de Solicitud de Propuestas (SDP) que será remitido solo a las firmas seleccionadas como parte de la Lista Corta.*

Para fines de la expresión de interés las firmas deben demostrar sus cualificaciones y experiencia para ofrecer los servicios requeridos, según se expresa en el correspondiente aviso de expresión de interés. La documentación presentada debe demostrar experiencia previa en servicios similares y capacidad para asumir la provisión de los servicios en los términos presentados en estos términos de referencia.

TABLA DE CONTENIDO

I. ANTECEDENTES

II. OBJETIVOS DE LA CONSULTORÍA

2.1. Objetivo general
2.2 Objetivos específicos

III. ALCANCE Y METODOLOGÍA

3.1 El reglamento operativo del fondo concursable para la conservación y restauración de fachadas de inmuebles patrimoniales en la ciudad colonial de santo domingo (ROF).

3.2 Distribución cuantitativa de los inmuebles en el territorio y orden de las intervenciones.

3.3 Etapas de la consultoría.

A. Diseño:

A.1 Sobre la selección de inmuebles.
A.2 Sobre el levantamiento de inmuebles.
A.3 Plan Ejecutivo.

B. Supervisión:

IV. ACTIVIDADES Y RESPONSABILIDADES EN CADA ETAPA

4.1 Actividades de la Etapa de Diseño

A. Durante la selección de inmuebles.
B. Durante el Levantamiento
C. Durante la elaboración del Plan Ejecutivo

4.2 Actividades de la Etapa de Supervisión.

A. Seguimiento y Control
B. Informes y Recepción de Obras

V. PRODUCTOS ESPERADOS

5.1 Productos de la etapa de Diseño.

5.2 Productos de la etapa de Supervisión.
5.3 Formato para la presentación de documentos

VI. LUGAR Y DURACIÓN DE LOS SERVICIOS

VII. ESQUEMA DE PAGOS

VIII. SUPERVISIÓN, COORDINACIÓN

IX. CONDICIONES ESPECIALES

9.1 Derechos de propiedad
9.2 Confidencialidad
9.3 Participación en otras Actividades

X. RECURSOS Y FACILIDADES PARA PROVEER POR LA ENTIDAD CONTRATANTE

XI. PERFIL DE LA FIRMA Y PERSONAL CLAVE.

11.1 La Firma:
11.2 Personal Clave
11.3 Personal Complementario y de Apoyo

XII. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

I. ANTECEDENTES

El Estado Dominicano y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) suscribieron el contrato de préstamo No. 2587/OC-DR, mediante el cual se financiaron los proyectos que conformaron el Programa de Fomento al Turismo - Ciudad Colonial de Santo Domingo (PFTCCSD), ejecutado por el Ministerio de Turismo (MITUR) durante el periodo 2012 – 2019. Este programa tenía como objetivo contribuir con la diversificación y sostenibilidad de la industria turística del país y elevar su competitividad en la región, abriendo nuevos nichos de mercado complementarios a los de "sol y playa" e impulsar un turismo basado en la riqueza e importancia del patrimonio histórico - cultural y la inclusión social.

A través del Programa Fomento al Turismo Ciudad Colonial se logró (a) el embellecimiento de los espacios públicos del área del trazado Ovandino, mediante la intervención de la infraestructura vial, privilegiando al peatón y haciéndola accesible; (b) la eliminación del ruido visual y mejora de la calidad de los servicios de redes, con el soterrado del cableado aéreo; (c) la rehabilitación de la iluminación en calles y parques; y, (d) la restauración de fachadas históricas.

También se amplió la oferta cultural con la restauración del museo Fortaleza Santo Domingo y la adecuación y reapertura del Museo de las Atarazanas Reales. Así mismo, se creó el Centro Comunitario de Ciudad Colonial para la inserción social de los residentes a las actividades turísticas; se desarrollaron los proyectos de Calidad Turística y el Observatorio Turístico, cuyas implementaciones han mejorado la calidad de los establecimientos que brindan servicios turísticos y la sistematización de informaciones para la inteligencia de negocios, respectivamente. A estos importantes logros se suma la sinergia generada por el referido programa, en cuyo periodo de ejecución se registraron cuantiosas inversiones del sector privado y creativas apuestas de emprendedores, con más de quinientos (520) nuevos negocios en el periodo 2012-2017.

En vista del éxito alcanzado por el PFTCCSD, el Estado Dominicano y el BID suscriben en fecha treinta (30) de abril de dos mil diecinueve (2019) el contrato de préstamo No. 3879/OC-DR para la ejecución del "*Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de la Ciudad Colonial de Santo Domingo*" (DR-L1084) (en adelante, el "Programa"), como préstamo de inversión por un monto de USD 90 millones. Nuevamente el MITUR funciona como organismo ejecutor del Programa, actuando por intermedio de la Unidad Coordinadora del Programa (UCP), y en coordinación con el Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN) y con el Ministerio de Cultura (MINC).

En esta segunda fase, el Programa tiene como objetivo principal la revitalización de la Ciudad Colonial de Santo Domingo ("CCSD") en sus aspectos urbanos, económicos y de turismo cultural, a través de: (i) la recuperación de espacios públicos y monumentos históricos; (ii) el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad para los residentes; (iii) el desarrollo de las economías locales; y (iv) el fortalecimiento de la gestión de la CCSD. El Programa beneficiará a: (i) los residentes de la CCSD; (ii) los comerciantes de la zona, especialmente a las medianas y pequeñas empresas (MyPE); y (iii) los turistas locales y extranjeros.

Para alcanzar el objetivo indicado en el párrafo anterior, el Programa comprende los cuatro componentes siguientes:

I. Consolidación de la oferta de turismo cultural;
II. Mejora de las condiciones de habitabilidad de los residentes de la CCSD;

III. Desarrollo de las economías locales de la CCSD; y
IV. Fortalecimiento de la Gestión Turística, Cultural y Urbana.

En ese contexto, y como parte de las actividad definidas dentro del Componente II: Mejora de las Condiciones de Habitabilidad de los Residentes de la CCSD, el Programa contempla varias intervenciones que pondrán valor en edificaciones históricas de categoría monumental, para recuperar su materialidad arquitectónica y consolidar su integración social, incluyendo entre estas se cuentan las actividades de conservación y restauración de fachadas de inmuebles patrimoniales de la Ciudad Colonial de Santo Domingo.

El presente documento define el perfil y requerimientos técnicos para la selección de un consultor con la capacidad para desarrollar la selección y el levantamiento de inmuebles en condiciones visibles de deterioro, y diseñar la intervención necesaria para recuperar sus fachadas y en caso necesario sus techos. Esta actividad ha sido denominada, *2.2.5 Diseño y Supervisión para la Recuperación de Fachadas y Techos en Estado de Deterioro.*

II. OBJETIVOS DE LA CONSULTORÍA

2.1 Objetivo General

La consultoría **"***Diseño y Supervisión para la Recuperación de Fachadas y Techos en Estado de Deterioro"* plantea como objetivo la selección y planificación de la recuperación de ciento veinte (120) edificaciones para ser intervenidas con fondos del Programa, para el mejoramiento de sus fachadas principales y, si se determina necesario, sus techos siguiendo los lineamientos establecidos por las instituciones ADN, MINC y MITUR en el Reglamento Operativo del Fondo Concursable para la Conservación y Restauración de Fachadas de Inmuebles Históricos en la Ciudad Colonial de Santo Domingo (ROF) - especialmente los criterios de elegibilidad definidos en ese documento (se entrega como anexo).

2.2 Objetivos Específicos

- Mejorar la imagen de la Ciudad Colonial, y estimular a residentes, comerciantes y directivos de instituciones, a actuar por cuenta propia en la recuperación de la imagen e integridad física de sus locales.

- Conformar progresivamente, una lista de edificaciones que requieren intervención de conservación en sus fachadas y/o techos, siguiendo los lineamientos y de acuerdo con las condiciones de elegibilidad establecidas en el ROF (punto V. D "criterios de legibilidad" ROF).

- Elaborar un diagnóstico de las condiciones de las fachadas principales y los techos de los inmuebles seleccionados, aportando los insumos documentales necesarios, para sustentar el diseño de la intervención de recuperación.

- Diseñar y preparar los planes de intervención en las fachadas y/o techos seleccionados.

- Devolver a los inmuebles la coherencia de sus estilos, en cuanto a su forma, huecos, color, elementos decorativos, y otros a inmuebles seleccionados provenientes de diferentes épocas.

- Desarrollar un proceso participativo de consulta y negociación con los beneficiarios, observando los lineamientos del Plan de Gestión Ambiental y Social (PGAS) del Programa y su anexo, el Plan de Participación y Relaciones Comunitarias (PPRC).

- Distribuir las intervenciones en la zona intramuros de tal modo que en cada barrio pueda apreciarse en alguna medida la influencia renovadora del programa de recuperación de fachadas.

III. ALCANCE Y METODOLOGÍA

Como objetivo general ha sido establecida la meta de 120 inmuebles cuyas fachadas serán restauradas, misma cantidad que deberá ser previamente seleccionada, levantada (plano de levantamiento, diagnóstico) y ser objeto de planes de diseño de intervención. En este punto explicaremos las condiciones fundamentales y las etapas que conforman la metodología para el desarrollo de esta consultoría.

3.1 El reglamento operativo del fondo concursable para la conservación y restauración de fachadas de inmuebles patrimoniales en la ciudad colonial de santo domingo (ROF):

El Programa implanta sus proyectos en un ambiente físico e institucional muy evolucionado en el que actúan diversos organismos con capacidades administrativas, normativas y de servicios en el marco del territorio; principalmente el Ayuntamiento del Distrito Nacional, el Ministerio de Cultura y el Ministerio de Turismo. La manera de articular las responsabilidades y prerrogativas de dichas instituciones con los planes del Programa y con los intereses comunitarios, frente a la necesidad de realizar una intervención extendida sobre edificaciones de distintos usos y categoría del centro histórico ha sido la elaboración de un reglamento consensuado cuya aplicación tiene carácter mandatorio en las diferentes etapas de desarrollo de la actividad selección y levantamiento, diseño de las intervenciones e implementación de las Obras del Programa Recuperación de Fachadas y Techos en Estado de Deterioro.

El ROF es parte integral de la contratación; complementa las especificaciones técnicas en cuanto al marco institucional, los criterios de elegibilidad, los mecanismos de operación y el método de financiamiento y otros. A continuación, transcribimos la definición que nos brinda el citado documento:

El" Reglamento Operativo del Fondo (ROF) constituye el instrumento que contiene los objetivos, lineamientos, criterios de elegibilidad, normas y procedimientos del Fondo Concursable para la Conservación, Restauración y Rehabilitación de Fachadas de Inmuebles Históricos en la Ciudad Colonial. Además de la estructura y mecanismo institucional de su ejecución, el documento establece las políticas generales y los términos que hacen posible la operatividad y administración del Fondo, en concordancia con los objetivos globales del Programa y del Componente II en específico, así como con los términos y condiciones aplicables de acuerdo con el Contrato de Préstamo firmado entre el BID y el GRD" (ROF punto 2.2).

Aspectos más relevantes del ROF:

- Define el rol de las instituciones y órganos involucrados.
- Discrimina el espacio físico de intervención, estableciendo zonas según su grado de prioridad.
- Explica la distribución de los recursos para las intervenciones, mediante la configuración de ventanillas para el mantenimiento, la conservación, y la restauración de fachadas de inmuebles.
- Define los criterios de elegibilidad en sentido patrimonial, jurídico-legal, financiero e institucional.

Nota: El contenido de estas especificaciones técnicas y condiciones de cumplimiento, parte de los lineamientos del ROF, y en varias ocasiones reitera necesariamente sus lineamientos.

3.2 Distribución cuantitativa de los inmuebles en el territorio y orden de las intervenciones.

La ubicación de los inmuebles que serán objeto de intervenciones, así como el orden de ejecución de estas, está normada por el ROF. Este reglamento ha dividido la Ciudad Colonial en cuatro

Ilustración 1. Ámbito de intervención y fases de implementación del levantamiento, diseño e implementación de las obras de recuperación de fachadas y techos en estado de deterioro.

zonas, tres de ellas objeto de la intervención que sustenta el presente estudio, y se las clasifica por fases: (i) zona oeste, primera fase; (ii) zona norte, segunda fase; y, (iii) zona sur, tercera fase. Una cuarta zona, la Este, fue intervenida en el marco del PFTCCSD por lo cual no será objeto de intervención nuevamente. A seguidas se explican los límites de cada zona y fase:

Primera Fase: Concierne la Zona Oeste de la Ciudad Colonial, definida por el polígono limitado al norte por la calle Mercedes, al sur por la calle Padre Billini, al oeste por la calle Palo Hincado, y al este por la calle Hostos. Esta zona incluye en su polígono el trazo de las calles que serán renovadas por el PIDTUCCSD. Serán seleccionados sesenta (60) inmuebles en esta zona.

Segunda Fase: Concierne la Zona Norte de la Ciudad Colonial, definida por el polígono limitado al norte por la avenida Mella, al sur por las calles Mercedes y Emiliano Tejera, al Oeste por la calle Palo Hincado, y al este por las calles Hostos y Colón. Serán seleccionados treinta (30) inmuebles en esta zona.

Tercera Fase: Zona Sur de la Ciudad Colonial, definida por el polígono limitado al Norte por la calle Padre Billini, al sur por la calle José Gabriel García, al Oeste por la calle Palo Hincado y al este por la calle Arzobispo Meriño. Serán seleccionados treinta (30) inmuebles en esta zona.

Nota: En los polígonos de actuación se ha considerado tanto los inmuebles inscritos en dicho polígono, como los que están ubicados en ambas aceras del eje de la calle fijada como límite (ver figura 1).

Los inmuebles seleccionados para ser intervenidos cumplirán con la distribución cuantitativa explicada, y la ejecución de las obras será programada para que la recepción de estas por el contratante cumpla el orden expresado en las fases como resume la tabla 1 (abajo).

El orden de las tres fases de implementación obedece a la necesidad de coherencia de la recuperación de fachadas con otras actividades que estará desarrollando el Programa paralelamente, por medio de otros consultores y contratistas: La rehabilitación de las calles, la intervención en espacios públicos comunitarios, y las tareas de recuperación de viviendas.

Fase Priorizada	**Cantidad de Inmuebles a seleccionar**:
F.1; Zona oeste (calles priorizadas)	60
F.2; Zona norte	30
F.3; Zona sur	30
T O T A L	**120 inmuebles**

Tabla 1. Orden de las fases de intervención y cantidad de inmuebles a seleccionar en cada zona.

Nota: Si no pudiera completarse el número de inmuebles esperados en una de las zonas, por las limitaciones establecidas en el ROF y las exigencias de estos Términos de Referencia, el número total de inmuebles podrá ser compensado con edificios de otra de las zonas, dando prioridad a inmuebles que estuvieran ubicados en la Zona Oeste, siempre contando con el visto bueno de la DNPM, y el consentimiento previo y por escrito del personal responsable en la Unidad Coordinadora del Programa (UCP).

3.3 Etapas de la consultoría.

Esta consultoría supone dos tiempos claramente diferenciado en los que el consultor cambiará la orientación de su trabajo. Primero el equipo clave emprenderá las tareas para producir un diseño de intervención para cada uno de los inmuebles que resulten seleccionados para recuperación de sus fachadas y -si fuera determinado- sus techos. La segunda etapa, supervisión consiste en dar seguimiento a un contratista encargado de la ejecución de las intervenciones definidas en los diseños de manera que garantice la fidelidad y calidad de los resultados.

A. Diseño:

Esta etapa involucra las actividades que desarrollará el consultor en coordinación con la UCP, siguiendo las normas del ROF y cumpliendo la distribución territorial de los inmuebles (puntos 3.1 y 3.2), para culminar con un plan para intervenir individualmente las fachadas de 120 edificios de la Ciudad Colonial. Las subetapas de la selección de los inmuebles, el levantamiento de estos y la elaboración de los planes ejecutivos se explican a continuación.

A.1 Sobre la selección de inmuebles: La "Selección" incluye: La escogencia y evaluación de ciento veinte (120) fachadas elegibles (y sus techos, en caso de que estos últimos ameriten reparación para recuperar su impermeabilidad, decisión que corresponde a la dirección facultativa de obra). Por Selección debe entenderse la actividad de escoger inmuebles de manera conjunta entre la firma que resulte seleccionada, la Unidad Coordinadora del Programa (UCP) y la Dirección Nacional de Patrimonio Monumental (DNPM), siguiendo la orientación de los lineamientos del ROF (Criterios de Elegibilidad) y en el marco del Plan de Gestión Ambiental y Social del Programa. Este proceso tendrá lugar de la siguiente forma: Las instituciones mencionadas proveerán una preselección consensuada de inmuebles identificados, atendiendo a valoraciones de carácter de conservación patrimonial, la ubicación de estos y el orden de intervención del área por otras actividades a ejecutarse en el marco del Programa con impacto en el espacio público. De esta preselección, que superará en cantidad el número de la meta de fachadas a intervenir, la firma seleccionada deberá verificar cuáles inmuebles cumplen los parámetros legales que se explican en el ROF, trabajo que debe ejecutar el personal clave identificado como asesor legal del consultor . La última actividad de la Selección es el proceso de evaluación, que consiste en la comprobación de las condiciones de cada inmueble para el cumplimiento de los lineamientos del ROF, y especialmente de la autoridad de los usufructuantes de dichos inmuebles para autorizar una intervención de obra. Si el consultor enfrentara la necesidad, o estimará la conveniencia de incluir en la selección un inmueble distinto a la preselección institucional consensuada, presentará una propuesta al Supervisor que deberá ser refrendada por la UCP.

A.2 Sobre el levantamiento de inmuebles: El "Levantamiento" es toda la información planimétrica, gráfica y documental que producirá la empresa sobre cada inmueble para interpretar las necesidades específicas de reparación, y fundamentar la labor de diseño de la intervención. El Programa suplirá los planos de levantamiento que ha compilado sobre parte de los inmuebles preseleccionados. La evaluación es la comprobación de las condiciones de cada inmueble para el cumplimiento de los lineamientos del ROF, y especialmente de la autoridad de los usufructuantes de dichos inmuebles para autorizar una intervención de obra.

A.3 Plan Ejecutivo: A partir del cumplimiento de las etapas anteriores, el consultor producirá un diagnóstico de la situación del inmueble y las patologías que presenta, y confeccionará un plan ejecutivo de intervención acompañado de los planos y presupuesto detallados para cada

inmueble. En el siguiente punto, se encuentran mayores detalles sobre las actividades de esta etapa.

B: Supervisión:

Los productos de la labor de diseño de las intervenciones darán paso a la participación de una empresa contratista que asumirá la ejecución de obras diseñadas. A partir de ese momento la consultoría de diseño y supervisión pasa a dedicarse al seguimiento de la implementación de las intervenciones sobre las fachadas de los inmuebles y los techos seleccionados.

La labor de supervisión supondrá la reorganización del equipo para tener en campo personal con la capacidad para vigilar la fiel ejecución de los diseños, el cumplimiento de las especificaciones técnicas y los reglamentos y planes establecidos para la ejecución del Programa de Fachadas, especialmente el ROF y el PGAS. Mas adelante se especifican las tareas que deben ser desarrolladas en esta etapa.

IV. ACTIVIDADES Y RESPONSABILIDADES EN CADA ETAPA:

Para cada una de las etapas y subetapas definidas en el punto 3.3, se describen a continuación las actividades mínimas que el consultor tiene la responsabilidad de realizar para el Programa. De ninguna manera el trabajo del consultor se debe limitar a las actividades descritas en estas especificaciones técnicas; por el contrario, debe asegurar que se incorporarán en la práctica todas aquellas otras actividades e informaciones que sean necesarias para lograr el objetivo final de esta actividad:

4.1 Actividades de la etapa Diseño.

A. Durante la selección de inmuebles:

Esta subetapa está orientada por los criterios de elegibilidad del ROF. En el citado documento se establecen los criterios de elegibilidad de las obras, criterios técnicos, criterios jurídicos y legales, institucionales y otros criterios de priorización.

Confeccionar una lista de inmuebles susceptibles de intervención, partiendo de las siguientes fuentes:

- Las solicitudes de intervención depositadas en las ventanillas establecidas por el ROF por parte de residentes (viviendas) , empresarios y comerciantes (edificios o locales comerciales) e instituciones.

- La identificación preliminar de inmuebles elaborada por la DNPM y la UCP, y la información de carácter legal resultante de la investigación realizada anteriormente por los expertos legales de esa última.

Verificar, en coordinación con la Unidad Coordinadora del Programa (UCP), el estatus legal de propiedad de los inmuebles previamente seleccionados, según los criterios legales definidos en el ROF. El consultor verificará los documentos legales sometidos por los solicitantes que calificarían sus inmuebles para ser objetos de intervención. El asesor legal de la firma actuará en

base a las disposiciones contenidas en la Ley No. 318 sobre Patrimonio Cultural de la Nación y al Decreto 29-13 que establece una Servidumbre de Paso sobre los Techos y Fachadas de Inmuebles de Particulares en la Ciudad Colonial.

Controlar que la lista de los inmuebles finalmente conformada (lista aprobada por la UCP) satisfaga por la ubicación en el territorio de los inmuebles, el criterio de distribución cuantitativa por zonas (ver 3.3, e ilustración 1), y responda a los criterios de elegibilidad patrimoniales, jurídico-legales, financieros e institucionales que establece el reglamento.

Mantener un exhaustivo registro de la documentación sometida por los solicitantes, y de los procesos participativos que serán desarrollados en esta etapa y en las posteriores, hasta que se complete la intervención física, incluyendo los documentos de declaración de los compromisos de los beneficiarios de aportar contrapartida, participación y mantenimiento.

B. Durante el Levantamiento:

Levantar en términos arquitectónicos las fachadas visibles del inmueble y su cubierta o techo. Adquirir la información histórica del inmueble literaria y gráfica (siempre que sea posible). En el caso de deterioro de los techos, el levantamiento incluirá la información necesaria para su reparación o reemplazo: los materiales constructivos, condiciones de apoyo, condiciones de desagüe en techos y a través de muros, entre otras. Esta labor se hará en coordinación con el Centro de Inventario de Bienes Culturales del MINC, que pudiera aportar información sobre los inmuebles, y que en última instancia tendrá la oportunidad de actualizar sus registros.

Realizar la prospección arqueológica, preferiblemente no destructiva, de las fachadas para determinar la factura original y los huecos y elementos decorativos ocultos por modificaciones recientes que fueran característicos de su estilo. La prospección determinará la presencia de instalaciones en uso u obsolescencia, en la superficie, o el interior de los muros de fachada. Esta prospección incluye determinar los colores usados antiguamente en las fachadas del inmueble.

Participar con la UCP en las tareas de primera fase de consulta e información a la comunidad en esta etapa para el inicio del proceso, bajo la asesoría y seguimiento del Especialista Social del Programa, y los lineamientos del Plan de Participación y Relaciones Comunitarias (PPRC) y el mecanismo de atención a quejas (MAQ). Ambos documentos son parte del Plan de Gestión Ambiental y Social (PGAS) que mantiene el Programa.

C. Durante la elaboración del Plan Ejecutivo:

Diagnosticar daños y patologías de las fachadas y techos de cada edificación finalmente seleccionada, señalando los síntomas, su extensión y causas visibles (grietas, humedad en muros y pisos, eflorescencias, pérdidas de material). Este trabajo se hará en coordinación con la Dirección Nacional de Patrimonio Monumental (DNPM) del Ministerio de Cultura (MINC).

Verificar los requisitos técnicos y legales aplicables a las intervenciones en inmuebles de valor patrimonial en el país, de tal modo que se garantice que la propuesta de restauración y su ejecución cumplan con los requerimientos establecidos en este sentido.

Elaborar una propuesta de diseño arquitectónico y planos constructivos para cada fachada a restaurar, a partir de las informaciones y planos de levantamiento completados en la etapa I.

Elaborar un presupuesto detallado de las fachadas por inmueble, indicando las modalidades de intervención más apropiadas para la ejecución de la obra y demás criterios técnicos relevantes en atención a su conocimiento profesional.

Preparar un cronograma de las actividades y partidas indicadas en el presupuesto de intervención de cada inmueble.

En coordinación con la Unidad de Atención Social (UAS) de la UCP, realizar la segunda fase de consultas a los interesados, para su conocimiento del diseño y presupuesto de la intervención. Estas consultas se realizarán antes de la gestión de los permisos correspondientes para la intervención.

Someter a la aprobación por parte de la UCP y la Dirección Nacional de Patrimonio Monumental de los documentos técnicos (Planos, especificaciones y presupuestos.) correspondientes a los planes de intervención.

Participar, a requerimiento de la UCP, en las actividades de socialización de los productos de la consultoría con las instituciones y órganos integrantes del Programa (socialización interna).

Participar en las reuniones de coordinación y seguimiento de los trabajos a requerimiento de la UCP. Estas reuniones serán periódicas y alternarán su ubicación entre las oficinas de la UCP y el sitio de obras.

4.2 Actividades de la Etapa de Supervisión:

A. Seguimiento y Control

Emprender todas las acciones necesarias de carácter técnico y de apoyo administrativo al Contratante, para asegurar que el o los contratistas ejecutores de las obras bajo supervisión cumplan en forma efectiva las estipulaciones contenidas en su contrato, con el cronograma de obra y con las especificaciones técnicas de las obras, informando al Contratante sobre cualquier situación pertinente o incumplimiento en que incurra el o los contratistas a supervisar, y recomendando las medidas a tomar según su criterio técnico y las estipulaciones establecidas en el Contrato, según corresponde.

Fiscalizar la aplicación por parte del contratista de las condiciones establecidas en el Plan de Gestión Ambiental y Social (PGAS) del Programa, y dar seguimiento a la generación y puntual entrega de los informes que este plan establece para el contratista.

Realizar un efectivo control de todas las tareas a ser desarrolladas por el contratista y su personal, a fin de fiscalizar el cumplimiento de las especificaciones técnicas, incluyendo el orden y productividad establecidos para las intervenciones, así como la correspondencia de los materiales y procedimientos utilizados con los lineamientos contenidos en los planos de Diseño.

Comprobar el cumplimiento de las normas de seguridad laboral, las normas de higiene y seguridad ocupacional para la prevención de accidentes y prestación de auxilios, así como las medidas de mitigación ambiental, de acuerdo con el PGAS y los distintos planes de gestión de las estrategias y de implementación, y normas de conducta ambientales sociales y de seguridad elaborados por el contratista para la obras (GEPI-ASSS), el código de trabajo y reglamentaciones vigentes. A estos fines deberá contar con un un especialista en seguridad y salud, con al menos cinco (5) años de experiencia, quién sería el responsable de supervisar las medidas presentadas en el PGAS y redactar los informes de seguimiento ambiental y social mensuales.

Verificar desde el inicio de las obras y de manera periódica, que el Contratista aplique el personal técnico calificado, los equipos y herramientas apropiados, en número y condiciones operativas suficientes para la ejecución de los trabajos.

Efectuar reuniones periódicas (mínimo una semanal) con representación del contratante y los contratistas, con el objeto de evaluar el avance de la obra, analizar los problemas que pudieran presentarse, las medidas para mitigar los riesgos identificados, y proponer medidas preventivas o correctivas ante cualquier eventualidad concerniente a la obra.

Elaborar una minuta por cada reunión identificando como mínimo las informaciones vertidas y las acciones a llevar a cabo, con la indicación de los responsables de realizarlas y el tiempo en que se han finalizar. Se ha de enviar copia a cada una de las partes involucradas en un plazo de 1 día desde la realización de la reunión, las cuales serán firmadas por todas las partes en la siguiente reunión.

Velar por la calidad de los resultados. El supervisor podrá suspender todo trabajo mal ejecutado, y rechazar el material defectuoso ordenando su corrección o sustitución. Todas estas instrucciones y observaciones deberán ser comunicadas por escrito al contratista con la aprobación previa de la UCP. En caso de que el Contratista ejecute un trabajo que quede oculto sin previa autorización de la supervisión, esta podrá ordenar las medidas pertinentes de conformidad con el contrato de obra, es decir, todos los trabajos y ensayos que considere necesarios para verificar la claridad en la ejecución de estos.

B. Informes y Recepción de Obra:

Elaborar un Programa de monitoreo ambiental, social, seguridad y salud en las obras, de conformidad con lo establecido en el PGAS para los supervisores de obras, el cual debe ser aprobado por la UCP previo al inicio de la obra, y asumir su cumplimiento.

Realizar los reportes de las mediciones y cálculos de cantidades ejecutadas y elaborar las certificaciones de pago (cubicaciones), revisar y remitir estas al Contratante junto a la solicitud de pago presentada por el contratista. Las certificaciones de pago deben ir acompañados del informe ambiental y social, el cual deberá ser revisado y validado por la Unidad de Atención Social de la UCP. Este informe consiste en la evaluación de los indicadores de seguimiento especificados en el PGAS a nivel constructivo. Lo acompañarán fotografías que muestren el avance de la obra y la implementación de las medidas ambientales y sociales.

Presentar un informe inmediato a la UCP en caso de accidente o incidente, dentro de las primeras veinticuatro (24) horas de su ocurrencia, y otro informe dentro de los diez (10) días siguientes, que incluya una descripción del hecho y las medidas correctivas aplicadas o propuestas.

Mantener un registro de los permisos otorgados por las diferentes instituciones, la actualización del plan de ejecución de las obras (Cronograma) discriminado por partidas, así como el libro de Bitácora donde serán asentados todos los eventos, instrucciones, observaciones y cualquier actividad transcendente acontecida en la obra.

Coordinar el proceso de recepción y cierre de las obras, colaborando con el contratante en la constatación del cumplimiento de las tareas contratadas, y el cumplimiento de las especificaciones técnicas, o los completivos o reparaciones que fueran necesarios para dar por terminadas las obra mediante certificación, y todas las previsiones ambientales y sociales de conformidad con el PGAS y los PGAS de obra establecidos por el contratante.

V. PRODUCTOS ESPERADOS

El consultor entregará periódicamente *informes de avance* de su labor. El contenido de estos productos para la etapa de diseño, y las condiciones que deben cumplir se detallan en adelante.

Cada producto está asociado a un plazo de realización y una cantidad de inmuebles con intervención diseñada. Se definen también los plazos de entrega.

5.1 Productos de la etapa de Diseño:

a. **Informe Inicial:** El consultor_entregará un Informe Inicial dentro de los cinco (5) días calendario a partir de la fecha de inicio del contrato[1]. El informe inicial incorporará el plan de trabajo con la metodología a emplear, el cronograma de actividades, y la identificación de posibles problemas que pudieran dificultar el cumplimiento del propósito de la presente consultoría.

b. **Informe de Avance No.1:** Entregará, para la aprobación del contratante, un informe a los setenta (70) días calendario contados a partir de la fecha de inicio del contrato, que deberá contener como producto los documentos del diseño para la restauración de no menos de cuarenta (40) inmuebles de la Zona Oeste; fase 1 (ver tablas 2 y 3). Los documentos entregables con el informe son: (i) diagnóstico del estado de la fachada y techo de cada inmueble, acompañados de los planos de levantamiento (ii) Relación de las consultas realizadas y acuerdos alcanzados; (iii) Planos del diseño de restauración, con su presupuesto. Si el contratante presentara observaciones u objeciones al contenido de este informe, las mismas serán de inmediata corrección por parte del consultor (esto aplica para los demás informes).

b.1 Los planos de levantamiento (i) se concentrarán en la fachada (en el caso de inmuebles en esquina, dos fachadas) a intervenir, y aquellos lienzos de fachada que sobrepasen los techos, lo mismo que cualquier paño que pudiera considerarse extensión de la fachada, como en el caso de recesos entre inmuebles. Contendrán elevaciones, secciones, detalles (elementos constructivos,

[1] La fecha de inicio del contrato es la estipulada en la Orden de Inicio suscrita al efecto de dejar constancia de la validez del contrato e inicio de la ejecución de los servicios. Esta es emitida por la UCP y firmada por el representante del consultor.

elementos decorativos). Cuando el diagnóstico de un inmueble presente la necesidad de una intervención para repararlo o substituirlo, los planos de levantamiento contendrán también información gráfica particular para la realización de dicha intervención, distinguiendo materiales, pendientes y condiciones de apoyos.

b.2 Los presupuestos de costo que deberán acompañar los diseños (iii) estarán desarrollados en formato Microsoft Excel, indicarán el número y descripción de la partida, cantidades, unidad de medida, precio unitario (P.U.) y el valor total por actividad. Incluirán análisis de costos de cada una de las partidas, con la cuantificación de los materiales, mano de obra, equipos e insumos que intervienen en el precio unitario establecido.

c. **Informe de Avance N.º 2:** Entregará, un informe a los ciento siete (107) días calendarios contados a partir de la fecha de inicio del contrato, que deberá contener los documentos del diseño para la restauración de no menos de treinta (30) inmuebles más. Veinte (20) de estos estarán ubicados en la Zona Oeste; fase 1 y los otros 10 en la zona norte; fase 2 (ver tablas 2 y 3). Las condiciones que cumplir con los entregables son los mismos que en el punto anterior (b.1 y b.2).

d. **Informe de Avance N.º 3:** Entregará, un informe a los ciento cuarenta y cinco (145) días calendarios contados a partir de la fecha de inicio del contrato, que deberá contener los documentos del diseño para la restauración de no menos de treinta (30) inmuebles más; 20 de ellos ubicados en la zona norte fase 2, y los 10 restantes en la Zona Sur fase 3 (ver tablas 2 y 3). Los entregables esperados son los mismos que en el punto 7.1 b.

e. **Informe Final de la Etapa de Diseño:** Conclusión de las Labores de Diseño: El consultor entregará un informe a los ciento setenta (170) días calendarios contados a partir de la fecha de inicio del contrato, que contendrá los documentos del diseño para la restauración de los veinte (20) inmuebles restantes del lote, ubicados en la zona sur fase 3 (ver tablas 2 y 3). y consolidará la versión final de los anteriores. El contenido de este informe contemplará los siguientes productos: (i) diagnóstico del estado de la fachada y techo de cada inmueble; (ii) Relación de las consultas realizadas y acuerdos alcanzados; (iii) Planos del diseño de restauración, con su presupuesto, y cualquier otro insumo técnico requerido para fines de la licitación de las obras subsiguientes (especificaciones técnicas).

La siguiente tabla resume los productos esperados a lo largo del desarrollo de la etapa de Diseño de la consultoría. Se presenta la relación de cada informe con el volumen esperado de las tareas de diseño:

Productos de la etapa Diseño (Selección, levantamiento, plan ejecutivo)	Plazo en días calendarios a partir de inicio del contrato.
Informe de Avance Inicial	5
Informe de Avance No.1	70
Informe de Avance No.2	107
Informe de Avance No.3	145
Informe Final Etapa I; Diseño.	170
Total de inmuebles diseñados: 120 inmuebles / 170 días calendarios.	

Tabla 2. Entregables clasificados en cada etapa del desarrollo del trabajo de la firma en la etapa I.

En la siguiente tabla se detalla la cantidad de inmuebles cuya intervención habrá sido diseñada en cada entregable, hasta concluir la etapa de diseño. Así mismo se especifica la ubicación zonal reservada para los inmuebles.

<table>
<tr><th>Informes</th><th colspan="2">Cantidad Inmuebles incluidos.</th><th>Zona de ubicación</th></tr>
<tr><td>Informe de Avance N.º 1</td><td colspan="2">40</td><td rowspan="2">Z. Oeste</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Informe de Avance N.º 2</td><td rowspan="2">30</td><td>20</td></tr>
<tr><td>10</td><td rowspan="2">Z. Norte</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Informe de Avance N.º 3</td><td rowspan="2">30</td><td>20</td></tr>
<tr><td>10</td><td rowspan="2">Z. Sur</td></tr>
<tr><td>Informe Final etapa I; Diseño</td><td colspan="2">20</td></tr>
<tr><td colspan="4">Total de inmuebles diseñados: 120 inmuebles.</td></tr>
</table>

Tabla 3. Cantidad de inmuebles correspondientes a cada Informe entregable, y su distribución por zona de ubicación, en la etapa de Diseño.

5.2 Productos de la Etapa de Supervisión.

En el desarrollo de sus funciones de seguimiento, control y medición, el supervisor entregará los siguientes productos:

a) **Informe Inicial:** Dentro de los ciento setenta y cinco (175) días a partir de la suscripción del contrato, o bien 5 días después de terminada la etapa de Diseño, el Consultor elaborará un Informe Inicial que incorporará: 1. metodología a emplear, incluyendo el personal clave destacado en obra y su calendario de responsabilidad. 2. Revisión de la información disponible elaborada por la empresa ejecutora (cronograma de obras, presupuesto, planes, etc.), y 3. Asuntos relevantes que considere deben ser del conocimiento del contratante (riesgos y otros).

b) **Certificados de Obra e Informe de Progreso**: El Supervisor tramitará periódicamente Certificaciones de Pago (cubicaciones) en concordancia con el avance físico de las obras, acompañadas por un informe de progreso de obra y cumplimiento socio ambiental, contentivo de las siguientes informaciones:

- Certificación de inicio (solo para el primer informe);
- Descripción detallada de los trabajos realizados por el contratista en el periodo correspondiente;
- Solicitud de pago, con mediciones y cálculos de cantidades ejecutadas en el periodo y los totales acumulados a la fecha;
- Gráfico de avance físico-financiero del proyecto;
- Evaluación del cumplimiento por el contratista de los indicadores especificados en el PGAS a nivel constructivo.
- Resumen de resultados de ensayos y controles técnicos efectuados (Si aplica);
- Anexos gráficos y fotográficos del avance de los trabajos y de la implementación de las medidas de mitigación ambientales y sociales;
- Copia de las anotaciones relevantes de la bitácora, realizadas en el periodo.

Las certificaciones deben ser producidas mensualmente, pero la periodicidad de su entrega podría ser modificada, de común acuerdo entre las partes, cuando los montos ejecutados no justifiquen la realización del procedimiento administrativo asociado al trámite de la solicitud de pago

c) **Informes Especiales**. La supervisión presentará este tipo de informe a solicitud de información adicional del Contratante o por iniciativa propia, para poner en conocimiento algún problema técnico o administrativo surgido durante el desarrollo del proyecto, la cual requiere de una toma de decisión que supera las atribuciones de la Firma Supervisora. Dichos informes deberán contener: (i) definición clara y documentada de los motivos del informe; (ii) descripción del problema y planteamiento de alternativas de solución, si es el caso; (iii) solución más viable, con sustento cualitativo y/o cuantitativo de la misma y (iv) anexos gráficos y fotográficos, si se requieren.

d) **Informe Final.** La supervisión entregará el Informe Final correspondiente a sus servicios una vez concluya la última de las intervenciones cuya entrega se planifica a los 360 días calendarios del inicio de la consultoría. Este I F contendrá como mínimo las siguientes informaciones: (i) resumen ejecutivo general de todas las actividades que incluya: estado financiero, copia de la cubicación final, memoria fotográfica relevante; (iii) metas alcanzadas (ii) modificaciones, ajustes de cantidades y precios, reclamaciones solucionadas, si las hubiere, efectuadas durante la obra; (iii) acta de Recepción Provisional; (iv) solicitud de pago final.

Productos de la etapa Supervisión.	**Plazo en días calendarios a partir de inicio del contrato.**
Informe Inicial:	175 días calendarios (o bien, 5 días a partir del inicio de la etapa de supervisión)
Certificados de Obra e Informe de Progreso:	A lo largo de la ejecución. Se espera periodicidad mensual.
Informes Especiales.	Según demanda o necesidad.
Informe Final Etapa II; Supervisión.	360 días calendarios

Tabla 2. Entregables clasificados en cada etapa del desarrollo del trabajo de la firma en la etapa I.

5.3 Formato para la presentación de documentos

Los formatos para la presentación de la documentación que debe entregar el consultor al contratante cumplirán con las siguientes características:

Informes impressos: Formato de página 8 1/2" x 11" (carta) - de requerirse la inclusión de documentación en formatos de mayor dimensión, se escogerán aquellos que doblados adquieran esta dimensión. Los informes estarán firmados por el consultor, cuando menos en su página de portada y en las páginas de inicio de temas principales.

Informes Digitales: será suministrada por el consultor la versión digital nativa de cada informe que entregue impreso, usualmente en formato Adobe PDF, Microsoft Excel (imprescindible en el caso de cálculos y fórmulas) y Word, o el programa en el cual fue creado si es compatible con los anteriores.

Información Gráfica impresa; planos: los planos producidos deberán presentarse en un formato de mínimo 11 x 17 pulgadas (27.94 x 43.18 centímetros).

Información Gráfica digital: Los planos se entregarán en formato digital modificable de la aplicación AutoCAD, o aplicación similar que produzca el formato ¨DWG¨, y sea completamente compatible con la primera. Las fotografías usadas en los informes deberán presentarse por separado en formato de alta resolución jpg, gif, o png. Las imágenes tridimensionales serán entregadas en su formato nativo si es AutoCAD, y en caso distinto en formato compatible con software libre (*blender* por ejemplo). No se aceptarán documentos comprimidos (formato ZIP).

Cantidad de copias: Todo informe deberá ser presentado en tres (3) copias impresas y una (1) copia en medio digital (dispositivo de memoria, "pen drive").

VI. LUGAR Y DURACIÓN DE LOS SERVICIOS

Los servicios serán desarrollados de forma presencial en la Ciudad Colonial de la República Dominicana, en las zonas de intervención descritas en la sección III de este documento.

El plazo estimado para la realización de la presente consultoría desde el inicio de la selección del primer inmueble hasta la entrega del informe que incluya el último inmueble recuperado bajo su supervisión es de trescientos sesenta (360) días calendarios (11 meses y 26 días), o hasta el cumplimiento cabal de las disposiciones de este. Estos plazos se cuentan a partir de la fecha de inicio del contrato.

VII. ESQUEMA DE PAGOS

Los pagos al consultor se verificarán en periodos fijos, contra entrega de informes, directamente relacionados con los productos entregables, que constatarán el desarrollo esperado de la consultoría en el tiempo disponible. El contenido de los informes ha sido tratado en detalle, en el punto V *Productos Esperados.*

Condiciones de cumplimiento	Porcentaje pagado del monto total de la consultoría.
Durante la etapa de Diseño	
Informe Inicial. Entregado no más de cinco (5) días calendarios a partir de la firma del contrato.	5%
Informe de Avance No. 1. Entregado en no más de 35 días calendarios a partir de la firma del contrato. Contiene diseño de fachadas de 10 inmuebles.	15%
Informe de Avance No. 2. Entregados 70 días calendarios a partir de la fecha de firma del contrato Contiene diseño de las fachadas de 20 inmuebles adicionales.	10%
Informe de Avance No. 3 Entregado a los 105 días calendarios a partir de la fecha de firma del contrato. Contiene diseño de las fachadas de 20 inmuebles adicionales.	10%

Informe Final. Entregado a los 140 días calendarios a partir de la firma del contrato. Contiene diseño de las fachadas de 10 inmuebles adicionales.	5%
Subtotal Diseño	45%
Durante la etapa de Supervisión	
Contra entrega del producto 1.1 Informe inicial (ver punto 5) en un máximo de cinco (5) días a partir de la suscripción del contrato.	5%
Contra aprobación de los informes de Avance Mensual (producto 1.2) y sus correspondientes Certificaciones de Obra(cubicaciones) descritas en el punto 5.	45%
Contra aprobación del Informe Final de los servicios de supervisión y la recepción satisfactoria de las obras supervisadas.	5%
Subtotal Supervisión	55%
T O T A L	100%

Tabla 3. Esquema de pagos con plazos de realización y porcentajes del monto contratado.

VIII. SUPERVISIÓN Y COORDINACIÓN.

El desarrollo de esta consultoría estará supervisado directamente por la Unidad Coordinadora del Programa (UCP) del Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de la Ciudad Colonial de Santo Domingo (PIDTUCCSD), que aprobará los informes y recibirá los productos y entregables correspondientes a los servicios que se detallan en la sección V.

Para normar la relación del equipo consultor con la comunidad, el programa establece la asesoría y seguimiento de su especialista social, y la orientación de su Plan de Participación y Relaciones Comunitarias (PPRC) (ver en 'Actividades', punto 4.2.5). Los planos y especificaciones que genere la consultoría deberán ser conocidos y aprobados por la Dirección Nacional de Patrimonio Monumental, del Ministerio de Cultura y el Ayuntamiento del Distrito Nacional, instituciones que podrán dar acompañamiento y asesoría al consultor, en la etapa de supervisión de la ejecución de las obras.

Serán realizadas reuniones ordinarias semanales entre el consultor y la Unidad Coordinadora del Programa (UCP), a las que se sumará el contratista de ejecución de obras, en la etapa en la que el consultor funge como Supervisor, para revisar los avances.

IX. CONDICIONES ESPECIALES

9.1 Derechos de Propiedad

Todos los informes, diseños, presentaciones, investigaciones, datos, impresiones y trabajos que produzca el consultor para la realización de los trabajos recogidos en los presentes términos de referencia serán propiedad del MITUR. Todos los borradores y materiales obtenidos durante los servicios deberán reposar en el archivo general de la UCP. El Consultor no podrá publicar o hacer otro uso de tales materiales sin la aprobación previa por escrito del MITUR.

El Consultor no podrá utilizar ni proporcionar a terceros textos, dibujos, audiovisuales, locuciones, fotografías, imágenes o cualquier otro elemento de los trabajos contratados, ni podrá publicar total o parcialmente el contenido de estos sin la autorización previa por escrito de la UCP. En todo caso, el consultor será responsable de los daños y perjuicios que deriven del incumplimiento de estas obligaciones. Dicho incumplimiento será considerado como falta grave y podrá conllevar a la rescisión del contrato u otras acciones legales.

En el caso de documentos o productos sujetos a derechos de propiedad intelectual, los derechos patrimoniales se considerarán cedidos. Aplican las leyes especializadas en esta materia en la legislación de la República Dominicana.

9.2 Confidencialidad

El consultor no podrá revelar ninguna información confidencial o de propiedad del Contratante, el Programa y/o sus instituciones involucradas, que haya sido recibida en el marco de ejecución del contrato suscrito para la prestación de los Servicios. El consultor no podrá utilizar ni proporcionar a terceros textos, dibujos, audiovisuales, locuciones, fotografías, imágenes o cualquier otro elemento de los trabajos contratados, ni podrá publicar total o parcialmente el contenido de estos, sin la autorización previa por escrito de la UCP. En todo caso, el consultor será responsable de los daños y perjuicios que deriven del incumplimiento de estas obligaciones. Dicho incumplimiento será considerado como falta grave y podrá conllevar a la rescisión del contrato u otras acciones legales.

9.3 Participación en otras Actividades

El Consultor se compromete, durante la prestación de los servicios y a solicitud de la Coordinación General, a participar en las actividades de consulta, socialización y difusión contenidos en los planes de gestión socio ambiental, en los temas de carácter técnico relacionados con los servicios contratados.

X. RECURSOS Y FACILIDADES PARA PROVEER POR LA ENTIDAD CONTRATANTE

Para la realización de esta consultoría, la Unidad Coordinadora de Proyectos (UCP) proveerá al consultor de la siguiente documentación:

- Información disponible sobre el objeto de esta consultoría (Reglamento operativo del fondo de fachadas, ejemplos de levantamientos, diseños y presupuestos anteriores, contactos con instituciones Dirección Nacional de Patrimonio Monumental, DNPM y Centro de Inventario de Bienes Culturales, CIBC, dependencias del MINC).

- El Programa compartirá casos concretos de obras realizadas en años recientes relacionadas con la recuperación de fachadas, que reserva su portafolio: Sesenta inmuebles recuperados (diseño, presupuesto, experiencia constructiva).

- Modelos de formatos típicos para presentación de correspondencias, cubicaciones, formularios, facturas y otros.

- Documentos de obligatorio conocimiento y acatamiento por parte del equipo supervisor: Protocolo de Actuación para la Preservación del Patrimonio Cultural (MINC), Plan de Gestión Ambiental y Social (PGAS) del Programa, con los anexos correspondientes a las obras de restauración de fachadas.

- Una vez completado el proceso de contratación, el Consultor recibirá una lista preliminar de inmuebles seleccionados de común acuerdo entre la DNPM y la UCP lo que servirá de apoyo a los trabajos.

XI. PERFIL DE LA FIRMA Y PERSONAL CLAVE.

11.1 La Firma:

La amplitud del alcance definido para la actividad "Diseño y Supervisión para la Recuperación de fachadas y Techos en Estado de Deterioro" exige que la firma cuente con un plantel técnico experimentado en las áreas de la conservación de edificios históricos, diseño arquitectónico, análisis de costos, y la construcción en general. Las obras que diseñará y cuya ejecución posteriormente supervisará son obras sencillas, vistas individualmente, pero la necesidad de llevar un ritmo de producción constante, sin menoscabo de la calidad esperada en un centro histórico de interés turístico, exigen que la firma organice y coordine un equipo de trabajo con el número de profesionales y técnicos que le permitan laborar en cuando menos dos grupos de operación simultánea, con la capacidad para realizar las tareas en sus diferentes etapas y subetapas; selección, levantamiento, elaboración de plan ejecutivo, y la supervisión de obras que se adjudicarán en dos lotes que tendrán producción simultánea. Dado que los inmuebles a diseñar y supervisar son de data distinta de construcción, se precisa experiencia de la firma en ambientes históricos y específicamente en intervenciones sobre edificios anteriores al siglo XX, incluyendo inmuebles coloniales de mampostería y tapia.

La empresa acreditará cuando menos 5 años de actividad, con obras ejecutadas obre edificaciones existentes: Conservación, mantenimiento o rehabilitación. Demostrará así misma experiencia en la supervisión de obras. Por lo menos 3 de las obras ejecutadas o supervisadas se referirán a edificaciones antiguas (ejecutada en el Siglo XX entre 1901 y 1950, o en un periodo anterior).

El equipo de trabajo de la firma para la realización de esta consultoría estará conformado por un número mínimo de profesionales determinantes que denominamos el Personal Clave. El personal clave estará encabezado por un líder del proyecto, y contará con un grupo de técnicos conformado para enfrentar el diseño de las intervenciones, que habrá de reestructurarse al momento de realizar la supervisión de las obras. Este personal será complementado por el personal técnico de apoyo necesario, tanto en campo como en gabinete, según requiera el consultor para mantener el ritmo de producción señalado en estas Especificaciones Técnicas (dibujantes arquitectónicos, fotógrafo, otros).

11.2 Personal Clave:

A. Líder del Proyecto (a lo largo de las etapas de diseño y supervisión de obra): Ingeniero o Arquitecto, director de obras especializado en la administración de la construcción y gestión de proyectos que fungirá como líder del proyecto, dando seguimiento a los planes y

cronogramas, coordinando las acciones de los agentes de la obra bajo su dirección, y la relación de su equipo con la dirección facultativa. El líder se encargará de coordinar los técnicos de producción de diseños de las intervenciones, y luego el equipo encargado de la supervisión de las obras (deberá dar seguimiento a dos equipos de ejecución de obras), de modo que se mantenga el ritmo de creación, implementación y entrega dentro de los plazos programados y con apego a los presupuestos.

B. Arquitecto con la formación y experiencia del conservador de edificaciones antiguas que fungirá como el principal responsable del diseño de la intervención para cada inmueble, y las subetapas de diagnóstico y levantamiento. En la etapa de supervisión se mantendrá dando seguimiento al área de su especialización. Debe cumplir: Título de arquitecto con especialización en conservación de edificaciones históricas, 10 años como mínimo de ejercicio profesional en el área. Acredita al menos 3 proyectos de conservación, rehabilitación o recuperación de edificaciones antiguas en los que haya sido el responsable del diagnóstico del estado del inmueble, y el diseño de la intervención.

C. Ingeniero Estructuralista responsable de detectar fallas estructurales en fachadas, y diagnosticar la situación de los techos. En los casos necesarios diseñará las reparaciones o modificaciones de la estructura de la fachada o del techo. Debe cumplir: Título de Ingeniero Estructural, con un mínimo de 10 años de ejercicio profesional en el área. Acreditará el diseño estructural de obras edificadas, o dirección de estudios de vulnerabilidad (por lo menos 3 proyectos).

D. Asesor y/o Soporte Legal: es un abogado conocedor de las leyes de carácter inmobiliario, responsable de la verificación del cumplimiento de los criterios legales establecidos en el ROF para la selección de las fachadas, que bien puede ser parte de la empresa del consultor, o subcontratado a estos fines, pero en todo caso la empresa presentará las credenciales de este y garantizará su disponibilidad a todo lo largo de las operaciones. Debe cumplir: Título de abogado con especialización en el campo inmobiliario, 5 años mínimos de experiencia en el campo inmobiliario. Acreditar experiencia como litigante en casos judiciales del área inmobiliaria: al menos 3 casos, o decisiones judiciales inmobiliarias obtenidas, y por lo menos la documentación de 2 casos de actuación como abogado litigante.

E. Ingeniero Residente: Es el vínculo de la consultoría en su función de supervisión con las actividades de los equipos de construcción (2 contratistas de lote). Dará seguimiento a las obras en campo vigilando el cumplimiento de buenas prácticas constructivas, la calidad de los procesos y su fluidez, el cumplimiento de las normativas municipales y ambientales y sociales. Debe cumplir: Título universitario y preferiblemente postgrado, maestrías y especializaciones en el área de la construcción, con por lo menos 5 años de experiencia general. Acredita cuando menos haber dirigido o haber sido el ingeniero residente en al menos 3 de obras de edificaciones.

F. Especialista en seguridad y salud: Profesional con varios años de experiencia, quien será el responsable de dar seguimiento a la implementación de los planes específicos de la obra en materia social y ambiental (PGAS). Evaluará las informaciones de seguimiento ambiental que presentará el contratista junto a sus certificaciones de obra. Debe cumplir: Título en el campo ambiental y social, con experiencia profesional de al menos 2 años consecutivos en el área

social y ambiental (instituciones públicas, instituciones privadas, ONGs, o fundaciones reconocidas.).

11.3 Personal complementario y de apoyo:

Para cumplir los plazos de la contratación y entregar los productos con la calidad exigida, el contratista dispondrá de los técnicos en capacidad y número suficientes, para la realización de las tareas de diseño y construcción, bajo el criterio de equipos de trabajo simultáneo.