



Pliego de Condiciones Y Especificaciones Técnicas
Para el Servicio de elaboración del Manual Operativo de la Ciudad Judicial
Santo Domingo Este.

Dirección de Infraestructura Física
Santo Domingo, R.D.
19 de marzo de 2025

	DIRECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA FISICA	Página 2 de 18
	Gerencia de Proyectos	19 de marzo 2025
	Servicio de contratación para la elaboración del manual operativo de la Ciudad Judicial Santo Domingo Este	2025-025 S

1. Antecedentes

La Ciudad Judicial de Santo Domingo Este es un moderno complejo destinado a albergar las principales instituciones del sistema de justicia en la provincia de Santo Domingo Este. La misma busca centralizar en un solo espacio al Poder Judicial, la Oficina Nacional de Defensa Pública y el Ministerio Público, con el objetivo de ofrecer servicios judiciales de calidad, oportunos, eficientes y accesibles a la ciudadanía.

Se encuentra ubicada en la avenida Sabana Larga, entre los sectores Ensanche Ozama y Los Minas. Construida sobre un terreno de 15,346 metros cuadrados y una estructura de 62,632 metros cuadrados distribuidos en cuatro niveles, además de un sótano destinado a estacionamientos.

El Poder Judicial, comprometido con la transparencia y la estandarización de los procesos, solicita crear un Manual Operativo Integral para los procesos de la Ciudad Judicial de Santo Domingo Este y será el organismo responsable de la ejecución de este por medio de una empresa externa.

El objetivo de la creación del Manual Operativo Integral para los procesos de conservación y mantenimiento de la infraestructura de la Ciudad Judicial de Santo Domingo Este es establecer de forma clara y precisa las actividades necesarias para garantizar la operatividad, seguridad y conservación del inmueble.

Marco Legal aplicable:

- Reglamento de Seguridad y Salud en el Trabajo (Decreto No. 522-06): Establece las condiciones en las que deben desarrollarse las actividades laborales en el país, con el objetivo de prevenir accidentes y daños a la salud relacionados con el trabajo.
- Reglamento para la Seguridad y Protección contra Incendios (Decreto No. 347-19): Establece los requerimientos mínimos para el diseño, construcción y mantenimiento de edificaciones y estructuras, o porciones de éstas, para la seguridad de la vida humana contra incendios u otras emergencias similares.

	DIRECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA FISICA	Página 3 de 18
	Gerencia de Proyectos	19 de marzo 2025
	Servicio de contratación para la elaboración del manual operativo de la Ciudad Judicial Santo Domingo Este	2025-025 S

2. Objetivo

Contratar los servicios profesionales que cuente con las capacidades y competencias necesarias para desarrollar un Manual Operativo Integral que abarque todos los sistemas constructivos, mecánicos, eléctricos y tecnológicos del edificio de la Ciudad Judicial Santo Domingo Este, proporcionando procedimientos claros y detallados para garantizar la operatividad, seguridad, mantenimiento y conservación del inmueble.

3. Descripción y Especificaciones Técnicas del Servicio

El desarrollo del Manual Operativo Integral incluirá los siguientes aspectos:

3.1 Sistemas Constructivos

- **Descripción estructural:** Detalles sobre el tipo de estructura (concreto, acero, mixto) y su capacidad de carga.
 - **Estructura Principal:** Evaluación y refuerzo de estructuras de concreto y metálicas. Inspección de conexiones estructurales, soldaduras y soportes.
 - **Fachadas:** Limpieza y mantenimiento de cristalería, incluyendo protección UV. Revisión de sellados de juntas, revestimientos y sistemas de aislamiento térmico.
 - **Techos y Cubiertas:** Inspección y reparación de impermeabilización, sistemas de drenaje pluvial.
 - **Acabados Interiores:** Reparación de pisos, revestimientos, carpintería, pintura y acabados decorativos.
- **Materiales:** Información sobre los materiales utilizados y sus especificaciones técnicas.
- **Planos:** Instrucciones para interpretar planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones.

	DIRECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA FISICA	Página 4 de 18
	Gerencia de Proyectos	19 de marzo 2025
	Servicio de contratación para la elaboración del manual operativo de la Ciudad Judicial Santo Domingo Este	2025-025 S

3.2 Sistemas Mecánicos y Eléctricos

- **Climatización y ventilación (HVAC):** Procedimientos para operación, mantenimiento y ajustes de equipos.
- **Instalaciones eléctricas:** Ubicación de tableros, diagramas de circuitos, procedimientos para reparaciones o ampliaciones, instalaciones eléctricas de alta y baja tensión, mantenimiento de luminarias, cableado estructurado, y sistemas de respaldo como UPS y generadores.
- **Ascensores y escaleras eléctricas:** Protocolos de uso seguro, mantenimiento periódico y manejo de emergencias.

3.3 Instalaciones Hidrosanitarias

- **Sistemas de agua potable y drenaje:** Descripción de sistemas, Planificación de mantenimientos y detección de fugas.
- **Equipos de bombeo:** Descripción de sistemas, Funcionamiento, controles y mantenimiento.
- **Recolección de aguas pluviales:** Descripción de sistemas y limpieza periódica.

3.4 Sistemas de Control y Seguridad

- **Building Management System (BMS):** Monitoreo de consumo energético, alarmas, control de iluminación y climatización.
- **Alarmas y detección de incendios:** Operación, pruebas y mantenimientos.
- **Sistemas Contra Incendios:** Funcionamiento de rociadores, extintores y bombas contra incendios.
- **Control de Acceso y CCTV:** Configuración y mantenimiento de cámaras, lectores biométricos y sistemas de registro.

	DIRECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA FISICA	Página 5 de 18
	Gerencia de Proyectos	19 de marzo 2025
	Servicio de contratación para la elaboración del manual operativo de la Ciudad Judicial Santo Domingo Este	2025-025 S

- **Señalización Digital y Audio:** Mantenimiento de pantallas, sistemas de audio informativo y megafonía para emergencias

3.5 Áreas Verdes y Exteriores

- **Jardinería:**

Planes de fertilización, poda, control de plagas y riego automatizado.

- **Parqueos y Vialidades:**

Mantenimiento de señalización vial, pavimentos y sistemas de control de acceso vehicular.

3.6 Procedimientos de Emergencia y Seguridad

- **Evacuaciones:** Protocolos ante incendios, terremotos o situaciones críticas, simulacros, uso de equipos de protección personal y mantenimiento de señalización.
- **Sistemas de respaldo:** Uso de generadores eléctricos y bombas auxiliares.
- **Planes de continuidad operativa:** Estrategias para mantener el funcionamiento básico del edificio.

3.7 Sostenibilidad y Gestión de Recursos

- Programas de eficiencia energética y gestión de agua.
- Manejo de residuos sólidos y reciclaje.
- Clasificación y manejo: Instrucciones para disposición de residuos sólidos.
- Áreas de almacenamiento: Uso y limpieza de zonas designadas para residuos.

3.8 Inducción de Entrega

- Inducción del Manual Operativo a la entrega de este.

	DIRECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA FISICA	Página 6 de 18
	Gerencia de Proyectos	19 de marzo 2025
	Servicio de contratación para la elaboración del manual operativo de la Ciudad Judicial Santo Domingo Este	2025-025 S

3.9 Plan de mantenimiento de la edificación

a. Mantenimiento Preventivo:

- Planificación de tareas periódicas para garantizar el buen funcionamiento de todos los sistemas, equipos y componentes del edificio.
- Inclusión de actividades como:
 - Revisión y limpieza de sistemas HVAC.
 - Inspección de luminarias y reemplazo de bombillas defectuosas.
 - Verificación de cristalería y sellados de fachada.
 - Lubricación y ajuste de componentes mecánicos, como puertas automáticas y sistemas de elevadores.
 - Pruebas de equipos de seguridad, como extintores, sistemas de presurización y alarmas contra incendios.
- Especificación de herramientas y materiales requeridos para cada tarea.
- Identificación del personal responsable (interno o externo).

b. Mantenimiento Correctivo:

- Registro de actividades no programadas, destinadas a reparar fallas detectadas durante las inspecciones o reportadas por el personal operativo.
- Procedimientos para atender:
 - Fallas eléctricas en tableros o UPS.
 - Reparación de fugas de agua en sistemas de plomería.
 - Reemplazo de piezas dañadas en mobiliarios o carpintería.
- Priorización según el impacto en la operación del edificio y la seguridad de los ocupantes.
- Procedimiento para gestionar las órdenes de trabajo, incluyendo tiempos de respuesta estimados y seguimiento de la ejecución.

	DIRECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA FISICA	Página 7 de 18
	Gerencia de Proyectos	19 de marzo 2025
	Servicio de contratación para la elaboración del manual operativo de la Ciudad Judicial Santo Domingo Este	2025-025 S

3.10 Requisitos para cada aspecto (indicados en el numeral 3) del manual según aplique:

a. Uso (Precauciones, Prescripciones y Prohibiciones):

- **Precauciones:**
 - Recomendaciones específicas para el uso seguro de instalaciones, como elevadores, sistemas eléctricos y equipos de climatización.
 - Indicaciones claras sobre el acceso restringido a ciertas áreas operativas (e.g., salas de máquinas).
- **Prescripciones**
 - Instrucciones sobre el uso adecuado de recursos, como agua y electricidad, para fomentar la sostenibilidad.
 - Procedimientos para la interacción segura con sistemas avanzados, como el BMS o equipos de audio de emergencias.
- **Prohibiciones:**
 - Listado de prácticas no permitidas, como la manipulación no autorizada de sistemas eléctricos, sobrecarga de ascensores o el uso inadecuado de extintores.

b. Mantenimiento:

- **Mantenimiento por el Usuario:**

Listado de actividades de mantenimiento preventivo que el personal interno puede realizar sin asistencia técnica, como:

- Limpieza de luminarias.
- Inspección visual de juntas en cristalería y sellados.
- Sustitución de filtros de aire en sistemas de climatización portátiles.
- Instrucciones paso a paso, con imágenes y tiempos estimados de cada tarea.
- **Mantenimiento por el Profesional Cualificado:**

	DIRECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA FISICA	Página 8 de 18
	Gerencia de Proyectos	19 de marzo 2025
	Servicio de contratación para la elaboración del manual operativo de la Ciudad Judicial Santo Domingo Este	2025-025 S

Detalles sobre los procedimientos que requieren intervención de especialistas, incluyendo:

Revisión técnica de tableros eléctricos y UPS.

- Calibración y pruebas funcionales de sistemas de presurización de escaleras.
- Limpieza profunda de ductos de climatización.
- Indicaciones sobre la periodicidad recomendada de estos servicios.
- Requisitos mínimos de certificación o acreditación de los profesionales a contratar

c. Ficha de mantenimiento (acápite 3)

El Plan de Mantenimiento de la edificación debe elaborarse de manera integral, considerando los aspectos preventivos y correctivos, y debe incluir una ficha de mantenimiento detallada para cada sistema, componente y equipo del edificio.

Se debe elaborar una ficha de mantenimiento preventiva y una ficha de mantenimiento correctiva para cada sistema correspondiente.

A continuación, se presenta la tabla detallada:

Campo	Descripción
Componente	Nombre del sistema o equipo. Incluye una breve descripción y ubicación dentro del edificio.
Código de Identificación	(Opcional) Código único asignado al componente para rastreo y referencia.
Tarea	Actividades específicas como limpieza, inspección, ajustes, pruebas, reemplazo de piezas, etc.
Frecuencia	Periodicidad de la tarea (diaria, semanal, mensual, trimestral, semestral, anual, según aplique).
Responsable	Persona o equipo encargado de ejecutar la tarea (interno o técnico externo).
Recursos Necesarios	Herramientas, materiales, equipos de seguridad (EPP) necesarios para realizar la tarea.
Precauciones de Seguridad	Medidas para minimizar riesgos, e.g., uso de EPP o procedimientos específicos.
Registro de Actividad	Campos para documentar: fecha de ejecución, firma del responsable, hallazgos y observaciones.

	DIRECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA FISICA	Página 9 de 18
	Gerencia de Proyectos	19 de marzo 2025
	Servicio de contratación para la elaboración del manual operativo de la Ciudad Judicial Santo Domingo Este	2025-025 S

Ejemplo práctico:

Campo	Ejemplo
Componente	Sistema de climatización (Unidad de Aire Acondicionado Split, Piso 2).
Código de Identificación	AC-P2-001
Tarea	- Limpiar filtros de aire. - Revisar nivel de gas refrigerante. - Verificar funcionamiento del termostato.
Frecuencia	Trimestral
Responsable	Técnico certificado en climatización
Recursos Necesarios	Escalera, trapos limpios, detergente suave, manómetro, destornillador, guantes de látex.
Precauciones de Seguridad	- Usar guantes y mascarilla al manipular filtros. - Desconectar la unidad antes de realizar ajustes.
Registro de Actividad	Fecha: ____ Responsable: ____ Observaciones: ____

4. Entregables

4.1 Manual Operativo Integral en formato digital e impreso.

El manual deberá ser desarrollado bajo las siguientes directrices y especificaciones para garantizar que cumpla con las necesidades de operación y mantenimiento del edificio:

4.1.1 Formato.

Formato Digital: Documento en formato PDF interactivo, con enlaces internos para navegación rápida entre secciones, y accesible en múltiples dispositivos

Formato Digital Impreso: Documento en formato A4, encuadernado con material resistente para un uso prolongado, con índices y separadores temáticos para fácil consulta.

	DIRECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA	Página 10 de 18
	Gerencia de Proyectos	19 de marzo 2025
	Servicio de contratación para la elaboración del manual operativo de la Ciudad Judicial Santo Domingo Este	2025-025 S

4.1.2 Estructura.

- Portada con el nombre del manual, logotipos oficiales, fecha de emisión y versión.
- Tabla de contenido detallada, con secciones numeradas.
- Glosario de términos técnicos. o Introducción al edificio y su propósito, incluyendo planos básicos para referencia rápida.

5. Fuente de recursos

Los fondos para financiar la elaboración de un Manual Operativo para la Ciudad Judicial Santo Domingo Este, objeto de esta contratación pertenecen al Plan Anual de Compras y Contrataciones aprobado del año 2025, de la Dirección de Infraestructura Física.

6. Documentación Técnica para presentar

La propuesta que presente cada oferente deberá contener lo siguiente:

- a) **Metodología para la elaboración del manual operativo.** El oferente presentará de manera detallada la metodología a utilizar para la elaboración del manual operativo que incluya:
 - Diagnóstico y análisis de las operaciones actuales.
 - Entrevistas con personal clave.
 - Revisión de normativas y regulaciones aplicables.
 - Elaboración y validación del contenido.
- b) **Cronograma de actividades del servicio:** Los tiempos de ejecución del servicio deben ser presentados de un calendario de Ejecución, que presente las principales actividades a ser desarrolladas para la ejecución del servicio. Tiempo de Ejecución del servicio (máximo 4 meses).

	DIRECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA FISICA	Página 11 de 18
	Gerencia de Proyectos	19 de marzo 2025
	Servicio de contratación para la elaboración del manual operativo de la Ciudad Judicial Santo Domingo Este	2025-025 S

- c) **Experiencia Específica del Oferente:** El Oferente/Proponente deberá acreditar que cuenta con una experiencia mínima de tres (3) años en proyectos o servicios similares. Dicha experiencia deberá ser evidenciada mediante certificaciones de servicios similares.
- d) **Perfil Profesional del Personal a cargo del Servicio:** Debe incluir la experiencia del responsable a cargo del servicio indicando mínimo tres (3) años de experiencia, así como también depositar los títulos educativos y/o formación técnica, grado, maestría (orientada al área de calidad y gestión) y copia de la matrícula de colegiatura del CODIA.
- e) **Personal Propuesto:** Presentar la experiencia del personal profesional y/o técnico propuesto para el servicio mediante hojas de vida, indicando mínimo años (2) años de experiencia. Estas deben incluir: formación técnica, nombre de la entidad contratante, fechas de inicio y finalización.

7. Documentación Económica para presentar

- a) Cotización de los trabajos a realizar.

Notas:

La oferta debe incluir todas las tasas (divisas), impuestos y gastos que correspondan, transparentados e implícitos según corresponda.

Serán descalificadas las ofertas que no incluyan todos los requisitos indicados en este numeral.

8. Adjudicación

La adjudicación será decidida para un único oferente cuya propuesta:

- 1) Cumple/No Cumple.
- 2) Fue calificada como CUMPLE en las propuestas técnicas y económicas por reunir las condiciones legales, técnicas y económicas requeridas en las presentes especificaciones técnicas.
- 3) Presente el menor precio del mercado.

9. Moneda de la Oferta

El precio en la oferta deberá estar expresado en moneda nacional (pesos dominicanos, RD\$).

	DIRECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA FISICA	Página 12 de 18
	Gerencia de Proyectos	19 de marzo 2025
	Servicio de contratación para la elaboración del manual operativo de la Ciudad Judicial Santo Domingo Este	2025-025 S

10. Visita técnica

Los oferentes para presentar sus propuestas podrán realizar una visita técnica y obtener por sí mismos y bajo su responsabilidad y riesgo, toda la información que puedan necesitar para preparar sus ofertas. La visita se debe de realizar con previa coordinación con la Dirección de Infraestructura Física en los plazos autorizados por la Gerencia de Compras y Contrataciones. La visita de los oferentes al levantamiento informativo es de carácter opcional, sin embargo, **recomendamos hacer la visita**. El costo de estas visitas será por exclusiva cuenta de los oferentes.

11. Lugar de Entrega

Lugar de entrega: Dirección de Infraestructura Física, 3er nivel del edificio sede de la Suprema Corte de Justicia.

12. Garantías del fiel Cumplimiento de Contrato.

Para poder suscribir el contrato el(la) adjudicatarios(as) deberán constituir previamente una garantía de fiel cumplimiento de contrato en favor del Consejo Poder Judicial para asegurar que cumplirá con las condiciones y cláusulas establecidas en el pliego de condiciones y en el contrato y que los servicios de acuerdo con las condiciones y requisitos previstas en el pliego de condiciones, las especificaciones técnicas, la oferta adjudicada y el propio contrato.

En esos casos, corresponderá al adjudicatario(a) presentar en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles una garantía de tipo Bancaria emitida, con las condiciones de ser incondicional e irrevocable, por el equivalente al cuatro por ciento (4 %) del monto de la adjudicación. Si se trata de un adjudicatario certificado como MIPYME, el equivalente será uno por ciento (1 %) del monto de la adjudicación y solo le será exigida la fianza de seguro.

La vigencia de la garantía será de mínimo 24 meses, contados a partir de la constitución de esta y hasta el fiel cumplimiento y hasta la liquidación del contrato.

	DIRECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA FISICA	Página 13 de 18
	Gerencia de Proyectos	19 de marzo 2025
	Servicio de contratación para la elaboración del manual operativo de la Ciudad Judicial Santo Domingo Este	2025-025 S

Si el(la) adjudicatarios(as) no presentan la garantía de fiel cumplimiento de contrato en el plazo señalado, se considerará una renuncia a la adjudicación que dará paso a que la institución contratante ejecute su garantía de seriedad de la oferta y proceda a realizar una adjudicación posterior al oferente que haya quedado en segundo lugar, conforme al reporte de lugares ocupados.

La garantía de fiel cumplimiento será devuelta luego de la recepción conforme de los servicios contratados incluidas las obligaciones de seguridad social.

13. Forma de pago y Retenciones

La forma de pago será:

- A. Un primer pago correspondiente al Anticipo, el cual será veinte (20%), del valor del contratado y este pago se hará en un plazo no mayor de treinta (30) días, pagaderos a partir de la emisión de la orden de compra y la presentación de una garantía de buen uso del anticipo a favor del Consejo del Poder Judicial. La garantía a que se refiere este acápite es un requisito de los términos y de cumplimiento indispensable para la entrega del referido avance.
- B. Un segundo pago correspondiente al cuarenta por ciento (40%), del monto del valor del contratado, pagaderos partir dentro de los treinta (30) días de la presentación de la constancia de levantamientos y comunicación a la dirección de Infraestructura física por parte de adjudicado.
- C. Un tercer pago final correspondiente al cuarenta (40%), del valor del contratado, pagaderos dentro de los treinta (30) días de la recepción del manual tal como lo especifica numeral 4 de estos términos de referencia.

14. Horarios de trabajo

Los horarios hábiles para la ejecución del servicio serán:

- Lunes a viernes a partir de 8:00 AM hasta 10:00 PM.
- Sábados y Domingos a partir de 8:00 AM hasta 12:00 PM.

	DIRECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA FISICA	Página 14 de 18
	Gerencia de Proyectos	19 de marzo 2025
	Servicio de contratación para la elaboración del manual operativo de la Ciudad Judicial Santo Domingo Este	2025-025 S

15. Idioma

El idioma oficial del presente procedimiento es el español, por tanto, toda la correspondencia y documentos generados durante el procedimiento que intercambien el oferente y la Gerencia de Compras y Contrataciones deberán ser presentados en este idioma; de encontrarse en idioma distinto, deberán contar con la traducción al español.

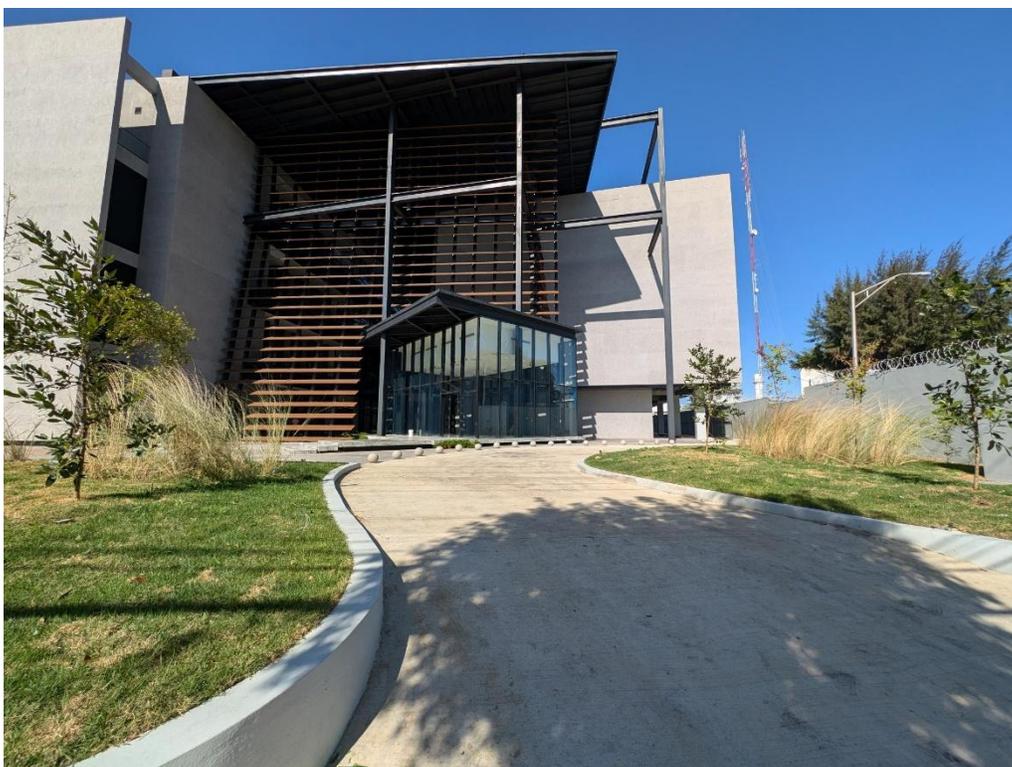
16. Condiciones del servicio

El oferente adjudicado tendrá la responsabilidad de:

- a) Aportar personal calificado para realizar el servicio contratado.
- b) Mantener identificado al personal utilizado en las labores objeto de esta contratación del servicio.
- c) Será obligatorio el uso de equipos de protección personal (EPP), tales como chalecos, cascos, botas, gafas, mascarillas.
- d) El personal designado debe observar las normas de buena conducta, estando prohibido circular por las áreas que no tengan asignadas para la ejecución del servicio.
- e) El contratista deberá ejecutar los trabajos con personal calificado y con experiencia en esto de servicio. Se hará responsable que dicho personal mantenga un correcto desempeño y comportamiento dentro de la jornada laboral.
- f) Cumplir con el tiempo de ejecución establecido.

	DIRECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA FISICA	Página 15 de 18
	Gerencia de Proyectos	19 de marzo 2025
	Servicio de contratación para la elaboración del manual operativo de la Ciudad Judicial Santo Domingo Este	2025-025 S

17. Fotografías de la Ciudad Judicial Santo Domingo Este





DIRECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA FISICA

Página 16 de 18

Gerencia de Proyectos

19 de marzo 2025

Servicio de contratación para la elaboración del manual operativo de la Ciudad Judicial Santo Domingo Este

2025-025 S



	DIRECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA FISICA	Página 17 de 18
	Gerencia de Proyectos	19 de marzo 2025
	Servicio de contratación para la elaboración del manual operativo de la Ciudad Judicial Santo Domingo Este	2025-025 S



	DIRECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA FISICA	Página 18 de 18
	Gerencia de Proyectos	19 de marzo 2025
	Servicio de contratación para la elaboración del manual operativo de la Ciudad Judicial Santo Domingo Este	2025-025 S

18. Peritos designados

Massiel Estévez

Ingeniero Supervisor

Iris Arnaut

Ingeniero Supervisor

Wilka Quiroz

Coordinadora Unidad de Obras

19. Firmado por

Carlos V. Minyety

Director de Infraestructura Física