

**CONDICIONES ESPECIALES Y ESPECIFICACIONES PARA CAMBIO DE TECHO DE EDIFICIO DE CALLE 2 COLON.**

---

<b>Fecha</b>	<b>Rev. 00</b>	<b>Modificación</b>	<b>Solicitado por</b>
<b>CONDICIONES ESPECIALES Y ESPECIFICACIONES PARA CAMBIO DE TECHO DE EDIFICIO DE CALLE 2 COLON.</b>			
Preparado por: Juan Carlos Córdoba		Verificado por:	
Validado por: Marina Bermudez		Fecha de Elaboración: septiembre de 2025	

**CONDICIONES ESPECIALES Y ESPECIFICACIONES PARA CAMBIO DE TECHO DE EDIFICIO DE CALLE 2 COLON.****TABLA DE CONTENIDO**

<b>1. ALCANCE DE LOS TRABAJOS.....</b>	<b>2</b>
<b>2. FORMA DE EFECTUAR EL TRABAJO.....</b>	<b>3</b>
<b>3. RESPONSABILIDADES Y OBLIGACIONES.....</b>	<b>3</b>
<b>4. FORMA Y TÉRMINOS DE PAGO .....</b>	<b>4</b>
<b>5. EQUIPOS Y HERRAMIENTAS .....</b>	<b>5</b>
<b>6. ACEPTACION DE LOS SERVICIOS .....</b>	<b>5</b>
<b>7. CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN.....</b>	<b>5</b>
<b>8. DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO .....</b>	<b>5</b>
<b>9. ENTREGABLES .....</b>	<b>6</b>
<b>10. EVALUACIÓN DE DESEMPEÑO DEL CONTRATISTA.....</b>	<b>6</b>
<b>11. SUSPENSIÓN DE TRABAJOS .....</b>	<b>6</b>
<b>12. PENALIZACION .....</b>	<b>6</b>

**1. ALCANCE DE LOS TRABAJOS**

El presente documento contiene la descripción del servicio que **ELEKTRA** Noreste, S.A., denominada **ENSA**, requiere para la ejecución de **CONDICIONES ESPECIALES Y ESPECIFICACIONES PARA CAMBIO DE TECHO DE EDIFICIO DE CALLE 2 COLON.**

**CONDICIONES ESPECIALES Y ESPECIFICACIONES PARA CAMBIO DE TECHO DE EDIFICIO DE CALLE 2 COLON.**

Esta contratación comprende el suministro de **MANO DE OBRA, MATERIALES, TRANSPORTE, EQUIPOS, HERRAMIENTAS, RECURSOS Y TODO LO NECESARIO PARA LA EJECUCIÓN ADECUADA DE LOS TRABAJOS DE LA REMODELACIÓN, GUARDANDO LAS NORMAS Y DISPOSICIONES DE SEGURIDAD**, asignados bajo esta Contratación durante el período de este.

**2. FORMA DE EFECTUAR EL TRABAJO**

- 2.1. **(Condiciones de Buena Salud) EL CONTRATISTA**, garantizará que todos sus empleados al igual que sus subcontratistas laboren en condiciones de buena salud y se obliga a cumplir con las regulaciones gubernamentales de la República de Panamá que le sean aplicables en materia de salud.
- 2.2. **(Prevención de Accidentes) EL CONTRATISTA** deberá hacerse responsable de la prevención de accidentes y de la seguridad y protección física de todo su personal y el de sus subcontratistas y de los sitios de trabajo, por lo que deberá adoptar y mantener medidas de protección al personal contra todo riesgo de accidentes de trabajo, que pudieran ocasionar lesiones personales importantes o muerte, durante todo el tiempo que duren los trabajos.

**3. RESPONSABILIDADES Y OBLIGACIONES**

- 3.1. EL CONTRATISTA realizará una inspección física para determinar las condiciones de campo y tomar nota de los detalles que involucran los trabajos a realizar.
- 3.2. **Visita del oferente:** Es requisito fundamental la visita del oferente al sitio de ejecución del proyecto para hacer entrega de la propuesta. Esta actividad es coordinada por ENSA.
- 3.3. Es requisito fundamental que EL CONTRATISTA presente **copia de Paz y Salvo de la CSS** vigente al entregar la propuesta.
- 3.4. **El tiempo de entrega del proyecto es de dos (2) mes.**
- 3.5. **(Responsabilidad por daños a ENSA y a Terceros)** EL CONTRATISTA será responsable por cualquier daño que cause a terceros y a la propiedad de ENSA, ya sea por culpa o negligencia u otra razón imputable a EL CONTRATISTA o sus subcontratistas, durante la ejecución de LOS SERVICIOS.
- 3.6. FIANZAS Y POLIZAS. EL CONTRATISTA debe contar con **Póliza de Responsabilidad Civil vigente**, con disponibilidad de Endosar los Servicios solicitados a la misma. EL CONTRATISTA deberá presentar Póliza de Responsabilidad Civil por la **suma máxima de CINCUENTA MIL DÓLARES (USD.50,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América**, La cual se deberá mantener vigente por todo el periodo de duración del Servicio y deberá cubrir Responsabilidad Civil, Lesiones Corporales o Daños a la Propiedad Ajena y/o a Terceros, tal y como lo disponen las Condiciones Generales de Servicios, que forman parte integral de esta contratación.  
**Fianza de Cumplimiento a favor de ENSA equivalente al 25%** del monto total de los trabajos. Esta Fianza de Cumplimiento deberá mantenerse vigente durante todo el período de vigencia de los trabajos y hasta sesenta (60) días calendario adicionales a la fecha efectiva de terminación de este. Terminado los trabajos la Fianza, continuará en vigor por un término de dos años (2) para garantizar o responder por los perjuicios que puedan derivarse por defectos de los trabajos realizados.
- 3.7. El Contratista deberá corregir dentro de los términos de la garantía todos los defectos que sean descubiertos dentro del período de garantía, sin cargo o costos adicionales para ENSA.
- 3.8. EL CONTRATISTA debe indicarle previamente al personal de Servicios Administrativos los materiales que se utilizarán en el trabajo asignado una semana antes de iniciar los trabajos.

## CONDICIONES ESPECIALES Y ESPECIFICACIONES PARA CAMBIO DE TECHO DE EDIFICIO DE CALLE 2 COLON.

- 3.9. Realizar todas las observaciones necesarias de aquellos trabajos no definidos en este documento; pero que a su criterio son necesarios para que el acabado y calidad de estos cumplan con las expectativas de ENSA.
- 3.10. EL CONTRATISTA deberá presentar un Plan de Seguridad y designar la persona encargada de darle seguimiento al mismo.
- 3.11. El CONTRATISTA debe entregar un cronograma y metodología de trabajo, el cual debe ser previamente aprobado por la unidad gestora (Servicios Administrativos). El cronograma detallará las fechas y el horario para cada etapa del trabajo. El CONTRATISTA deberá notificar a ENSA cualquier cambio que se dé en el cronograma con una antelación de 24 horas.
- 3.12. EL CONTRATISTA deberá pasar por verificación y charla del departamento de Seguridad y Gestión de prevención de Riesgos Laborales de ENSA.
- 3.13. El CONTRATISTA debe entregar un listado del personal que va a realizar el trabajo, con nombre y número de cédula, con el objetivo de conceder el debido acceso a la subestación. Deberá indicar quién será el supervisor encargado que estará durante la ejecución de los trabajos. En caso de cambiar el personal deberá ser notificado al supervisor de la obra.
- 3.14. Durante la ejecución de los trabajos, el CONTRATISTA será responsable de mantener el orden y aseo dentro y fuera de las instalaciones. No se le permitirá tener herramientas y equipos dispersos en el sitio de trabajo. Si fuere necesario, se le asignará un cuarto para que guarden sus herramientas.
- 3.15. Al momento de las actividades el personal encargado debe tomar todas las precauciones que sean necesarias para evitar la afectación de algún equipo en la subestación o de las edificaciones contiguas.
- 3.16. El CONTRATISTA deberá mantener en perfecto estado los servicios sanitarios que utilice, durante la ejecución de los trabajos.
- 3.17. Una vez finalizados los trabajos, el CONTRATISTA deberá enviar nota formal a ENSA, informando la conclusión de los servicios a fin de proceder con la respectiva inspección final.
- 3.18. Cualquier punto que no esté definido en estas especificaciones, el CONTRATISTA deberá someter a aprobación a ENSA.
- 3.19. El CONTRATISTA podrá ofertar o sugerir algún trabajo diferente o adicional al mencionado en estas condiciones especiales. Este quedará a discreción y evaluación de ENSA para su debida aprobación.

#### 4. FORMA Y TÉRMINOS DE PAGO

Los pagos que tenga que hacer ENSA a EL CONTRATISTA por LOS SERVICIOS efectivamente prestados, se realizarán de la siguiente manera:

Hitos de Pagos	
<b>40%</b>	Al generarse la Orden de Compra y EL CONTRATISTA haya presentado: el endoso de la Póliza de Responsabilidad Civil a favor de ENSA, Fianza de cumplimiento, presentada factura.
<b>60%</b>	<p><b>Este pago se realizará por avance de trabajo:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un pago del 40%, cuando EL CONTRATISTA presente un avance del 75% de la ejecución del proyecto. Estipulado entre ENSA y EL CONTRATISTA en el cronograma de trabajo y presentada factura</li> <li>➤ Un pago de 60%, cuando EL CONTRATISTA FINALIZA el 25% restante de la ejecución del proyecto. Estipulado entre ENSA y EL CONTRATISTA en el cronograma de trabajo, se haya generado la factura, el acta de aceptación y entregado la fianza de garantía.</li> </ul>

**CONDICIONES ESPECIALES Y ESPECIFICACIONES PARA CAMBIO DE TECHO DE EDIFICIO DE CALLE 2 COLON.****5. EQUIPOS Y HERRAMIENTAS**

- 5.1. **(Riesgos por Pérdida de Equipos)** Queda convenido que **EL CONTRATISTA** asume todos los riesgos de pérdidas o deterioro de materiales, partes, maquinarias, equipos y herramientas que deba utilizar en cumplimiento del **LOS SERVICIOS**, ya sea que estos artículos sean de su propiedad, de propiedad de **ENSA** o vayan a ser incorporados al trabajo objeto de **LOS SERVICIOS**.

**6. ACEPTACION DE LOS SERVICIOS**

- 6.1. Al terminar con todos los compromisos pactados, **EL CONTRATISTA** deberá comunicar por escrito a **ENSA** que el proyecto está listo para su verificación y para tal propósito debe haber cumplido con lo estipulado.
- 6.2. Obtenida la aprobación correspondiente, se procederá a la Firma del Acta de Aceptación Final, la cual deberá ser presentada para los efectos de los pagos finales.

**7. CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN**

- 7.1. Toda la información, comunicada por **ENSA** a **EL CONTRATISTA**, en forma verbal, escrita, formal o informal, así como toda la información por cualquier medio conocida por **EL CONTRATISTA**, como resultado de **LOS SERVICIOS** prestados por éste a **ENSA**, se tendrá como información estrictamente confidencial y reservada (en adelante **LA INFORMACIÓN**), independientemente de que haya sido comunicada y/o conocida con anterioridad o posterioridad a la fecha de inicio de la relación contractual.
- 7.2. **EL CONTRATISTA** se obliga a utilizar todos los medios necesarios para proteger **LA INFORMACIÓN** y se abstendrá en todo momento de utilizarla en provecho propio o de terceros y de revelarla a terceros, protegiendo la confidencialidad de **LA INFORMACIÓN**.
- 7.3. De igual forma, **EL CONTRATISTA** se obliga a proteger los secretos técnicos de **ENSA** los cuales forman parte de **LA INFORMACIÓN**, y a abstenerse de utilizar y/o divulgar de cualquier forma y por cualquier motivo, ya sea en provecho propio o de terceros, estos secretos técnicos o planes reservados los cuales también forman parte de **LA INFORMACIÓN** que pueda causar perjuicio a **ENSA**.
- 7.4. Todo lo dispuesto en esta cláusula seguirá en vigencia con posterioridad a la expiración o terminación de la relación contractual/Comercial sostenida entre **ENSA** y **EL CONTRATISTA**.

**8. DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO****CAMBIO DE TECHO**

- a. Desmonte de cubierta de techo existente, cumbrera y flashing
- b. Desinstalación de canales de techo
- c. Suministro e instalación de cubierta de zinc canal ancho esmaltado cal. 24
- d. Suministro e instalación de aislante térmico burbuja
- e. Suministro e instalación de caballete cal. 24
- f. Suministro e instalación de flashing esmaltado rojo
- g. Confección de escotilla para acceso a techo (0.90 m x 0.90 m)
- h. Suministro y confección de escalera vertical de acero inoxidable con jaula de protección para acceso a la parte superior del techo
- i. Suministro e instalación de canal de metal
- j. Suministro e instalación de bajantes de para canales de metal 4"
- k. Desmontaje y montaje de paneles solares existentes

**CONDICIONES ESPECIALES Y ESPECIFICACIONES PARA CAMBIO DE TECHO DE EDIFICIO DE CALLE 2 COLON.**

- I. Limpieza durante la obra

**9. ENTREGABLES**

- Entrega de informe de los trabajos realizados y sus procesos.
- Entrega de nota de entrega de los trabajos realizados.

**10. EVALUACIÓN DE DESEMPEÑO DEL CONTRATISTA**

Al finalizar el proyecto se realizará por los responsables de la Administración del Servicio, la evaluación del desempeño de EL CONTRATISTA. Los aspectos para considerar en la evaluación de desempeño se muestran en el Formulario F.226 Evaluación Desempeño de Proveedores.

**11. SUSPENSIÓN DE TRABAJOS**

En el momento que se identifiquen condiciones de trabajo inadecuadas de acuerdo con los estándares de seguridad de ENSA, se procederá de forma inmediata con la suspensión de los trabajos. Esta acción se lleva a cabo al detectar una inconsistencia o no cumplimiento de una o varias normas de seguridad, si la misma se corrige de manera inmediata (se tiene que realizar en un tiempo no mayor a media hora) EL CONTRATISTA puede reanudar los trabajos. La corrección inmediata no exime de la penalización.

Se deberá hacer una observación o suspensión del trabajo dados los siguientes casos:

- a. Por no cumplir con alguna de las normas, procedimientos o instrucciones de seguridad establecidas o no disponer de los equipos de seguridad personal o colectivo.
- b. Por encontrarse personal no idóneo para el tipo de trabajo (no autorizado o no corresponde al perfil autorizado por ENSA) que impidiese la ejecución de los trabajos.
- c. Por no haber autorizado ENSA la realización del trabajo.
- d. Por no limpiar adecuadamente el lugar de trabajo, recogiendo todos los descartes, basuras, envases y en general todo aquello que no se considere ambientalmente adecuado.
- e. Por no tener disponible personal, herramientas, equipos o materiales estipulados en las condiciones de servicio.

**12. PENALIZACION****12.1 Incumplimiento de entrega**

- El contratista que no cumpla con el plazo de entrega de los servicios, se penalizara 1% diario hasta el máximo del 10 % de la orden de compra. Después de pasado 10 días en donde el contratista no da fe de entregado el proyecto, se procederá a realizar estos trabajos con otro contratista y el costo de este se descontará del monto retenido.

**12.2 Retrasos en la Corrección de Defectos**

- Si el Contratista no corrige los defectos señalados dentro del período de garantía en el plazo estipulado, se aplicará una penalización de 1% por cada día de retraso adicional hasta que se complete la corrección.

**12.3 Falta de Limpieza y Orden**

- El incumplimiento en mantener el orden y aseo dentro y fuera del área de trabajo durante la ejecución de los trabajos llevará a una penalización de 1% por día hasta que se corrija el incidente.

**CONDICIONES ESPECIALES Y ESPECIFICACIONES PARA CAMBIO DE TECHO DE EDIFICIO  
DE CALLE 2 COLON.**

---

*12.4 Falta de Endoso de Pólizas*

- La no presentación del endoso de la Póliza de Responsabilidad Civil a favor de ENSA después de 7 días hábiles de la entrega de documentación por parte de contrataciones llevará a una penalización de 1% por día por retraso, hasta que se entregada.