



SECRETARÍA DE
GOBIERNO

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No. 20265920004261

Fecha: 07-01-2026

20265920004261

Página 1 de 7

Bogotá, D.C.

(592)

Respetada

JUNTA DE ACCION COMUNAL

Barrio el Refugio

Carrera 118a Bis #23-41

Correo: Ros.mari.56@hotmail.com

Ciudad

Datos Notificación

Nombres/Apellidos: _____

No Identificación: _____

Fecha y Hora: _____

Asunto: Inspección Estabilidad de Obra 2025, Salón Comunal El Refugio

Referencia: Contrato de obra pública No. 317-2021 contratista Ingenieros Proyectar S.A.S

Cordial saludo:

De conformidad con la solicitud elevada por la Junta de Acción Comunal del barrio El Refugio, relacionada con la realización de una visita técnica de inspección y seguimiento a las adecuaciones ejecutadas en la cubierta de la edificación, en el marco del Contrato No. 317 de 2021 suscrito con el Fondo de Desarrollo Local de Fontibón, se procede a dar respuesta a lo requerido.

En ese sentido, se presenta el análisis técnico emitido como resultado de las visitas de inspección realizadas los días 20 de octubre de 2025 y 11 de diciembre de 2025, en el cual se detallan los aspectos evaluados, las observaciones pertinentes y las acciones técnicas que se consideran necesarias.

INFORME DE SEGUIMIENTO ESTABILIDAD DE OBRAS COP-317-2021

IDENTIFICACIÓN OBJETO DE LA VISITA:

En cumplimiento de las responsabilidades y deberes de las entidades estatales establecidos en el numeral 4 del artículo 4 de la Ley 80 de 1993, referentes a la obligación de adelantar revisiones periódicas a las obras ejecutadas y con el fin de verificar el cumplimiento de las condiciones de calidad ofrecidas por los contratistas, el Fondo de Desarrollo Local de Fontibón adelanta el presente seguimiento técnico.

En este marco, se realizó una visita técnica al Salón Comunal del barrio El Refugio, cuyo propósito fue verificar in situ las condiciones estructurales, funcionales y de acabados de la edificación, identificar las problemáticas existentes y evaluar el estado de conservación de los diferentes elementos constructivos.

Como resultado de esta verificación, se busca determinar el nivel de deterioro y/o la presencia de fallas que puedan afectar la seguridad, la durabilidad y el adecuado uso del espacio comunal, estableciendo así un diagnóstico inicial del estado general de la obra bajo las consideraciones que se exponen a continuación.

Alcaldía Local de Fontibón

Cra. 99 # 19 - 43
Código Postal: 110921
Tel. 2670114
Información Línea 195
www.fontibon.gov.co

GDI-GPD-F070
Versión: 06
Vigencia: 15 de diciembre de 2022
Caso HOLA: 281893

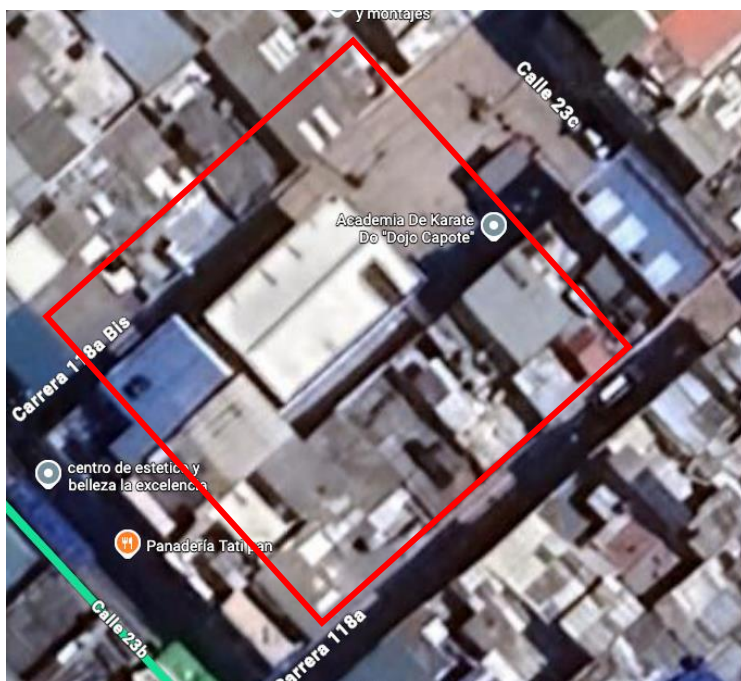


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

CONTRATO DE OBRA	
No DE CONTRATO:	317-2021
CONTRATISTA:	INGENIEROS PROYECTAR SAS
OBJETO DEL CONTRATO:	CONTRATAR A PRECIOS UNITARIOS FIJOS SIN FORMULA DE AJUSTE, LAS REPARACIONES LOCATIVAS DE LOS SALONES COMUNALES PRIORIZADOS EN LA LOCALIDAD DE FONTIBON
VALOR INICIAL:	\$ 218.815.333
ADICIÓN	NA
VALOR TOTAL	\$ 218.815.333
PLAZO INICIAL:	4 MESES
FECHA DE INICIO:	26-01-2022
PRÓRROGAS:	NA
SUSPENSIONES	NA
FECHA DE TERMINACIÓN	25-05-2022
INFORMACIÓN PÓLIZA DE ESTABILIDAD Y CALIDAD DE OBRA	
ASEGURADORA:	ASEGURADORA SOLIDARIA DE COLOMBIA
TIPO DE GARANTÍA:	ESTABILIDAD Y CALIDAD DE OBRA
No. PÓLIZA:	360 - 47 - 994000023471
VIGENCIA:	18-07-2022 HASTA 18-07-2027

LOCALIZACIÓN:

El Salón Comunal del barrio El Refugio hace parte de las intervenciones realizadas bajo el contrato de reparaciones locativas No. 317 de 2021 el cual se ubica en:



UBICACIÓN

Cra. 118a Bis #23-41, Bogotá
Barrio el Refugio, Fontibón
Salón Comunal El Refugio

CODIGO

Rupi: 1187-49-1
Rupi predio: 1187-49

Alcaldía Local de Fontibón

Cra. 99 # 19 - 43
Código Postal: 110921
Tel. 2670114
Información Línea 195
www.fontibon.gov.co

GDI-GPD-F070
Versión: 06
Vigencia: 15 de diciembre de 2022
Caso HOLA: 281893



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

ANTECEDENTES

Que el contratista Ingenieros Proyectar S.A.S realizó las adecuaciones de la cubierta del segundo piso del Salón Comunal del barrio El Refugio, teniendo como alcance técnico las actividades enunciadas en el acta de recibo final de fecha 18 de julio de 2022.

Que el 11 de julio de 2022 el contratista Ingenieros Proyectar S.A.S realizó entrega de las hojas de vida de las adecuaciones realizadas como parte del Informe Técnico final 4, radicado ante el FDLF con No.20225910058292.

Que el 18 de julio de 2022 se suscribió el acta de recibo final para el contrato de Obra Pública No. 317 de 2021 recibiendo las adecuaciones realizadas en el Salón Comunal del barrio El Refugio indicando las actividades de obra ejecutadas.

Que el pasado 25 de agosto de 2023 el FDLF realizó la visita de inspección y seguimiento de estabilidad de obras correspondiente al contrato 317 de 2021 informado lo pertinente al salón comunal del barrio El Refugio indicando en el Informe 1¹; “*Se evidencia que las obras objeto del contrato de obras se encuentran con filtraciones y fisuras en el cielo raso.*”

Que el 14 de septiembre de 2023 el FDLF realizó el primer requerimiento a la garantía de Estabilidad y Calidad de la Obra del contrato 317-2021 mediante radicado No. 20235920439791.² Con el objetivo de realizar los seguimientos pertinentes.

Que el pasado 27 de marzo de 2024 el FDLF realizó el segundo requerimiento a la garantía de Estabilidad y Calidad de la Obra del contrato 317-2021 mediante radicado No. 20245920132231.³ Con el objetivo de realizar los seguimientos pertinentes.

El pasado 22 de mayo de 2024 El contratista Ingenieros Proyectar S.A.S da respuesta⁴ a los radicados No. 20235920439791 y No. 20245920132231 indicando las visitas y acciones realizadas donde informan lo pertinente al salón comunal del refugio:

(...) En relación al recorrido efectuado por la Alcaldía de Fontibón el pasado 25 de agosto de 2023: Salón el refugio Una: una vez realizada la visita de inspección, el salón con una en el refugio de la localidad de Fontibón, se hacen los siguientes hallazgos.

- *No presenta filtraciones en ningún punto sobre la cubierta.*
- *No presenta fallas estructurales.*
- *Se evidencia filtraciones y fisuras en el cielo raso.*

En la visita realizada se encuentra que la canal de aguas lluvias se encuentra taponada, se procede a sondear y destapar la misma.

¹ Visita de estabilidad 25 de agosto 2023

² Requerimiento de estabilidad 14 de septiembre 2023

³ Requerimiento de estabilidad 27 de marzo 2024

⁴ Respuesta del contratista del 22 de mayo 2024

De igual forma se informa al administrador del salón que la red de aguas, lluvias (descarga de la canal) presenta filtraciones que se están depositando en el cielo raso y por ende, al rebozar la canal se depositan estas filtraciones en el cielo raso. Esto no hace parte del alcance contractual del proyecto. Para evitar estas filtraciones, hacer mantenimiento continuo a la canal colectora de aguas lluvias. (...)

(...) sin embargo, resaltamos que, en pro de mantener la estabilidad de la estructura, la próxima semana (27 de mayo al 5 de abril de 2024) estaremos desplazando personal técnico con el fin de que realice un mantenimiento en la cubierta (limpieza, inspección), limpieza de canal y cambio de silicona a los flashes instalados (...)

Posterior a las inspecciones realizadas se informa que el pasado 16 de octubre de 2025, la Contraloría de Bogotá realizó visita administrativa⁵ de verificación de las obras del contrato 317 -2021, realizando observaciones en relación al Salón Comunal del barrio El Refugio donde se indicó, “*Se evidencia que las obras objeto del contrato de obra se encuentran con filtraciones y fisuras en el cielo raso*”, por tal motivo se dio paso a la visita técnica por parte del FDLF el día 20 de octubre de 2025.

Que el pasado 20 de octubre el FDLF realizó la visita de inspección⁶ al salón comunal del barrio El Refugio, con el objetivo de identificar las fallas reportadas por el ente de control y determinar la pertinencia y alcance de las garantías de estabilidad y calidad de las obras del contrato No. 317-2021 indicando en el informe:

1. Pertinente a las humedades

“La humedad presentada en el borde de la placa se presenta por falta de mantenimiento en la canal en la cual durante la visita logramos evidenciar la presencia de palomas que están anidando sobre ella, afectando en los desagües. Adicionalmente se le puede atribuir la presencia de la humedad a la falta de mantenimiento de las juntas de las láminas de superbord, debido a que la exposición constante al sol que hace que muchos de los materiales usados para sellar las juntas se cristalicen y empiencen a permear el agua lluvia por estos orificios, (...)”

2. Pertinente al orificio en la teja superior.

“(...) Se observa en la visita del 20 de octubre del 2025 que hay un orificio de un diámetro de 2 cm aproximadamente en el valle de la teja, lo cual durante los días de lluvia permite que el agua ingrese en grandes cantidades, afectando considerablemente el cielo raso. Se comparó el estado actual de la teja con el registro fotográfico tomado en el periodo entre el 26 de abril y 25 de mayo del 2022, según los registrado en el Informe técnico 4 final, donde se logra evidenciar que la teja no presentaba este daño. La JAC de El Refugio comenta que ya han tenido problemas porque los vecinos de los predios aledaños han arrojado elementos a la cubierta, afectando directamente su estado. Se le hace la recomendación a la JAC de sellar el orificio con un parche de manto asfáltico para evitar la filtración de agua y hacer el cambio de las láminas de drywall afectadas”

3. Pertinente a la humedad del cielo raso de los baños.

“La humedad presentada en esta zona correspondiente a los baños se debe a la falta de mantenimiento de la canal y las bajantes, lo cual incide directamente en el cielo raso en drywall del segundo piso. A continuación, pueden ver las respectivas imágenes”

⁵ Acta visita administrativa Contraloría de Bogotá 16 de octubre 2025

⁶ Informe técnico visita 20 de octubre de 2025

IDENTIFICACIÓN SEGUNDA VISITA 2025:

Que el día 11 de diciembre de 2025 se realizara la visita técnica en acompañamiento de la JAC del barrio El Refugio y se identifica las siguientes fallas concurrentes con visita técnica anterior:

1. Humedad del cielo raso interno del salón, causadas por el orificio en la teja de la cubierta superior identificado con anterioridad.



en la cubierta superior



Humedad interna del Salón

Orificio

2. Humedades en el cielo raso externo en el voladizo de la fachada occidental y en los muros falsos que encierran la cubierta en la fachada oriental.



Humedad en el voladizo



Humedad en el muro falso

3. Humedades en el cielo raso del baño

ACLARACIONES TÉCNICAS:

Teniendo en cuenta los alcances de las actividades ejecutadas por el contratista, las indicaciones del manual de mantenimiento y las visitas realizadas previamente se precisa que:

1. En relación con la humedad interna identificada en el salón, la cual se origina por la presencia de un orificio en la teja de cubierta superior, se concluye que la reparación de dicho elemento no corresponde a los alcances de la garantía de estabilidad y calidad de las obras asociadas al Contrato No. 317 de 2021.

Lo anterior obedece a que, conforme a las características técnicas del material instalado, la teja no presenta condiciones que permitan la generación de orificios de manera espontánea, ni por procesos de corrosión, ni por posibles fallas térmicas que ocasionen fisuras o agrietamientos del material.

De acuerdo con lo establecido en la ficha técnica del producto, las causales probables de este tipo de daño se podrían asociar a una manipulación inadecuada durante el proceso de instalación o a la ocurrencia de impactos externos de alta energía, capaces de generar grietas, fracturas o rupturas localizadas en la teja.

En este sentido, se precisa que la teja actualmente afectada fue instalada durante la ejecución del contrato en el año 2022, y considerando que la manifestación del daño se presenta en el transcurso del año 2025, no resulta técnicamente concordante atribuir la falla a una deficiente instalación inicial. Adicionalmente, a partir del análisis de los registros fotográficos, se evidencia que los anclajes de la teja se encuentran ubicados aproximadamente a 30 cm del orificio, lo cual refuerza la conclusión de que la afectación no obedece a fallas asociadas al sistema de fijación ni al proceso constructivo.

2. En relación con las humedades periféricas evidenciadas en el cielo raso de la fachada occidental y en el muro correspondiente a la fachada oriental, se determina que la causa probable del deterioro se asocia al estancamiento de aguas lluvias y a la filtración generada por las escorrentías que confluyen hacia las canales localizadas en los extremos de la cubierta.

Frente a esta afectación, el Manual de Mantenimiento del equipamiento indica que la Junta de Acción Comunal es responsable de realizar la limpieza periódica y la posible impermeabilización de las canales, con el fin de prevenir la filtración de agua hacia los elementos constructivos adyacentes.

Cabe precisar que dichas canales no fueron objeto de intervención por parte del contratista durante la ejecución del contrato, y que su materialidad actual (concreto, superboard y/o fibrocemento) no constituye, por sí misma, un sistema impermeable, lo cual incrementa el riesgo de filtraciones si no se realizan las labores de mantenimiento correspondientes.

3. Finalmente, en lo concerniente a las humedades identificadas en el cielo raso del baño, se establece que su origen obedece igualmente al estancamiento de aguas lluvias y a procesos de filtración derivados de las escorrentías que descargan en la canal ubicada en el extremo oriental de la cubierta, situación que reafirma la necesidad por parte de la JAC de implementar acciones de mantenimiento preventivo y correctivo sobre dichas canales.

Conclusión.

El anterior informe y diagnóstico de las patologías estructurales se desarrolla de conformidad con el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, en especial lo establecido en el artículo 4, numeral 4, *“Adelantarán revisiones periódicas de las obras ejecutadas, servicios prestados o bienes suministrados, para verificar que ellos cumplan con las condiciones de calidad ofrecidas por los contratistas, y promoverán las acciones de responsabilidad contra éstos y sus garantes cuando dichas condiciones no se cumplan.”* Dicha responsabilidad se limita a los alcances técnicos y temporales de las garantías contractuales.

Así mismo, el artículo 26 de la misma ley establece el principio de responsabilidad, según el cual indica que las actuaciones de la administración (por estabilidades de obra) deben fundarse en criterios técnicos, objetivos y debidamente motivados.

En este contexto, y considerando que el daño identificado en la teja de la cubierta no obedece a fallas atribuibles al proceso constructivo ni a deficiencias en la instalación ejecutada durante el Contrato No. 317 de 2021, sino a causas externas posteriores, no resulta procedente imputar dicha afectación dentro de la garantía de estabilidad y calidad de la obra.

En consecuencia, la atención de esta situación deberá ser gestionada mediante las acciones de mantenimiento correctivo que correspondan en cabeza de la JAC.

Hace parte del presente informe el documento que soporta la vista técnica de fecha 20 de octubre de 2025, acta de reunión del día 11 de diciembre de 2025 y los demás documentos soporte del contrato de Obra Pública No. 317 de 2021.

Cordialmente,

PAOLA ANDREA OSORIO LOZANO

Alcaldesa Local de Fontibón

Alcalde.Fontibon@gobiernobogota.gov.co

Anexos: diez (10) folios en PDF

Proyectó: Arq. Jaime Salas Montaña – Área de Infraestructura

Revisó y Aprobó: Ing. Sandra Fajardo Usaquén – Área de Infraestructura

Alcaldía Local de Fontibón

Cra. 99 # 19 - 43
Código Postal: 110921
Tel. 2670114
Información Línea 195
www.fontibon.gov.co

GDI-GPD-F070
Versión: 06
Vigencia: 15 de diciembre de 2022
Caso HOLA: 281893



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.