

Bogotá D.C.

Señor

**JOSEPH SWITER PLAZA PINILLA**

Alcalde Local

**ALCALDÍA LOCAL DE TUNJUELITO**

Email. [alcalde.tunjuelito@gobiernobogota.gov.co](mailto:alcalde.tunjuelito@gobiernobogota.gov.co)  
[cdi.tunjuelito@gobiernobogota.gov.co](mailto:cdi.tunjuelito@gobiernobogota.gov.co)

Bogotá D.C.

**Referencia:** Contrato de obra No. 108 del 6 de julio de 2018, celebrado entre el FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE TUNJUELITO y el CONSORCIO TUNJUELITO 2018.

**Asunto:** Respuesta a la comunicación con radicado No. 20245620040381 del 2 de febrero de 2024 y al informe técnico de febrero de 2024.

Respetado señor alcalde:

**LUZ BETTY RODRÍGUEZ ALVAREZ**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 52079968 expedida en Bogotá D.C., actuando en calidad de representante legal del **CONSORCIO TUNJUELITO 2018**, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con NIT. 901193947-5, debidamente facultada, mediante la presente comunicación presento informe respecto de las actividades de posventa del edificio de la nueva sede administrativa de la Alcaldía Local de Tunjuelito en la ciudad de Bogotá D.C., contenidas en la comunicación con radicado No. 20245620040381 del 2 de febrero de 2024 y en el informe del grupo de infraestructura del **FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE TUNJUELITO** (FDLT) del mes de febrero de 2024 allegado con posterioridad a dicho requerimiento.

Para el efecto, sea lo primero destacar que es obligación y responsabilidad del FDLT realizar los mantenimientos preventivos y periódicos de la infraestructura, equipos e instalaciones que conforman el edificio, establecidos en el Manual de Operación y Mantenimiento<sup>1</sup> entregado para tal fin por el **CONSORCIO TUNJUELITO 2018** (Contratista de obra), para asegurar el buen funcionamiento, operación, preservación y calidad de los equipos y, en general, de la edificación.

Asimismo, es importante indicar que la infraestructura, áreas y equipos del edificio, deben ser usadas única y exclusivamente para la actividad que fueron construidas o instaladas, en condiciones de cuidado y diligencia que requiere y establece las buenas prácticas.

En ese sentido, valga indicar, la omisión por parte del FDLT en la ejecución de los mantenimientos preventivos y periódicos correspondientes, así como el uso indebido de la infraestructura, exonera al Contratista de obra de cualquier responsabilidad legal en las garantías de las obras entregadas.

---

<sup>1</sup> El Manual de Operación y Mantenimiento fue aprobado por la GNG INGENIERÍA S.A.S., quien realizó la interventoría de la obra. Cuyo objetivo general consiste en **"Permitir al equipo de mantenimiento de la nueva sede administrativa de la alcaldía local de Tunjuelito información relacionada con la operación y el mantenimiento de cada uno de los elementos suministrados e instalados, de manera que se garantice la debida operación y preservación de la obra civil a lo largo del tiempo"**, según se describe en el pagina 11 de dicho documento. (Énfasis agregado).

Lo anterior, por cuanto como se expone en la presente comunicación, se ha evidenciado la falta de mantenimiento preventivo y periódico de la infraestructura y equipos que conforman en el referido edificio y el uso inadecuado de sus instalaciones, con lo cual ha afectado su funcionamiento.

Ahora bien, a continuación se expone lo referente frente a cada una de las deficiencias señaladas en la comunicación del asunto y en el informe del mes de febrero de 2024, en los siguientes términos:

- **Hallazgo No.1.**

Según se describe en el informe se *"evidencian zonas en la cubierta que se encuentran carentes de recubrimiento impermeable debido al desgaste y desprendimiento del mismo"*.

Imagen No. 1.



Fuente: Informe FDLT.

Sobre el particular, es pertinente señalar que la impermeabilización en exteriores (cubierta) tiene como función proteger las estructuras para bloquear la humedad a que se encuentra expuesta por las intensas fluctuaciones en los niveles de humedad y temperatura, todo lo cual contribuye a su deterioro. Su duración en la terraza depende de diferentes factores como las condiciones climáticas, la intensidad en la circulación de personas y el mantenimiento preventivo que se realice.

Es de recordar que, tanto en el contrato de obra de la referencia como en sus anexos no se estableció este ítem a cargo del Contratista de obra. Sin embargo, con posterioridad a la entrega final de la obra, este bajo su costo realizó una nueva impermeabilización y recubrimiento de la cubierta.

Por lo que, se le recomienda al FDLT adelantar las actividades de mantenimiento en la cubierta -reforzamiento de la impermeabilización-, para garantizar su durabilidad, resistencia y buen funcionamiento, así como para proteger la estabilidad de la infraestructura.

- **Hallazgo No. 2.**

En el informe se indica que *"tiene un vidrio fracturado debido a un procedimiento hecho por un operario del Consorcio Tunjuelito 2018 y no fue reemplazado, además la marquesina muestra desprendimiento y desgaste de piezas en su marco que permite la infiltración de agua hacia los elementos del nivel inferior"*.

Imagen No. 2.



Fuente: Informe FDLT.

Al respecto, se informa que esta fue entregada a entera satisfacción, tal y como consta en el Acta de Recibo Final del 13 de enero de 2022, a la cual el 16 de marzo de 2022, se instaló una malla para impedir el ingreso de palomas al edificio, como se puede observar en la siguiente imagen:

Imagen No. 3.



Fuente: Informe FDLT.

Con el fin de garantizar su funcionalidad, el Contratista de obra realizará las actividades constructivas pertinentes para su adecuación, consistente en reposición de 2 vidrios de la marquesa y soldadura de la estructura. Para tal fin, se solicita se informe la fecha en la cual se autoriza la realización de dichos trabajos.

- **Hallazgo No. 3.**

Se señala que “Existe un agrietamiento entre la conexión de la mampostería con el elemento metálico de soporte al antepecho en la fachada norte de la estructura”.

Imagen No. 4.



Fuente: Informe FDLT.

Se indica que, de acuerdo con la visita técnica realizada el 22 de febrero de 2024, se determinó que dicho agrietamiento se presenta como consecuencia de los movimientos telúricos que se han presentado en la ciudad de Bogotá D.C., en especial, el ocurrido en el mes de septiembre de 2023.

Así las cosas, teniendo en cuenta que la deficiencia no se presenta como consecuencia de las actividades constructivas ejecutadas por el Contratista de obra, y al derivarse de un hecho de la naturaleza, se configura una causa extraña eximente de responsabilidad del Contratista de obra. Por lo que, este no tiene la obligación de ejecutar las actividades constructivas para subsanarla y deberá ser atendida por la compañía aseguradora con la que el FDLT debió constituir la póliza todo riesgo del edificio una vez fue entregado el Contratista de obra.

- **Hallazgo No. 4.**

Se señala en el informe que *“Debido a un cambio de presión repentino el tapón de la válvula en la imagen, localizado sobre la fachada occidental a nivel de cubierta, salió expulsado hacia el exterior”*.

Imagen No. 5.



Fuente: Informe FDLT.

Conforme a la verificación realizada en conjunto con los profesionales de FDLT (Alcaldía Local de Tunjuelito), se determinó que el cambio en la presión de agua se presentó debido a la mala



operación que se realizó por la entidad. Por tanto, no corresponde al Contratista de obra subsanar dicha válvula, y se sugiere al FDLT la instalación de una válvula reguladora automática.

- **Hallazgo No. 5.**

En el informe se indica que el “*pararrayos localizado en la esquina superior derecha de la estructura del sobre recorrido en los ascensores se encuentra inestable debido a que el mortero de nivelación en su base se fracturó y desprendió*”.

**Imagen No. 6.**



**Fuente:** Informe FDLT.

Frente a esta observación, como es de su conocimiento, el FDLT realizó la adecuación nuevamente del pararrayos y se encuentra debidamente instalado. Por lo que, esta observación se encuentra superada.

Sin embargo, se recuerda al FDLT la necesidad de realizar los mantenimientos preventivos y periódicos sobre este tipo de estructuras conforme a lo indicado en el Manual de Operación y Mantenimiento del edificio, el cual frente a dicho equipo no se ha realizado desde la entrega de la obra, esto es, el 13 de enero de 2022.

- **Hallazgo No. 6.**

Se señala en el informe que el “*nivel superior de la placa del sobrerrecorrido del ascensor se presenta una grieta perimetral en el remate de la cañuela en mortero que permite filtrar el agua hacia el ascensor*”.

**Imagen No. 7.**



**Fuente:** Informe FDLT.

Sea lo primero señalar que, como es de su conocimiento, en el año 2022 el Contratista de obra realizó la impermeabilización de la esa zona, la cual quedó en perfectas condiciones.

Asimismo, se indica que en visita realizada el 22 de febrero de 2024, se evidenció que desde el año 2022 – fecha en la que se ejecutó la impermeabilización- no se ha realizado ningún tipo de mantenimiento, por lo que, se insta al FDLT a desarrollar los mantenimientos pertinentes.

Por último, se indica que, en la referida visita se determinó que el agrietamiento se presenta como consecuencia de los movimientos telúricos ocurridos en la ciudad de Bogotá D.C., en especial, el ocurrido en el mes de septiembre de 2023.

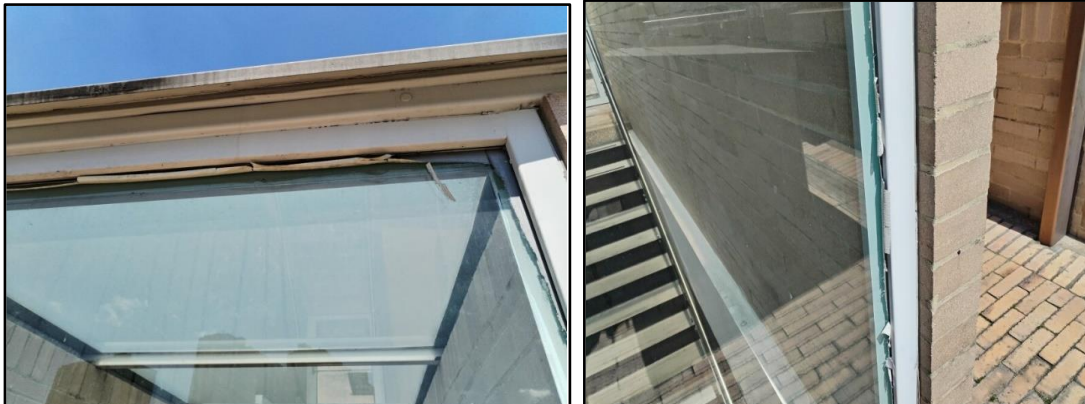
Por lo que, teniendo en cuenta que la deficiencia no se presenta como consecuencia de las actividades constructivas ejecutadas por el Contratista de obra, y al derivarse de un hecho de la naturaleza, se configura una causa extraña eximente de responsabilidad del Contratista de obra.

Así las cosas, el Contratista de obra no tiene la obligación de ejecutar las actividades constructivas para subsanarla y deberá ser atendida por la compañía aseguradora con la que el FDLT debió constituir la póliza todo riesgo del edificio una vez fue entregado el Contratista de obra.

- **Hallazgo No. 7.**

El informe indica que *“El vidrio cortafuegos que se encuentra en la estructura de la escalera de emergencia sobre el nivel de terraza del despacho, tiene un desgaste en su sello perimetral, esto puede causar una fuga del gel intumescente en el interior de la estructura del vidrio”*.

**Imagen No. 8.**



**Fuente:** Informe FDLT.

Al respecto, como es de su conocimiento, el 23 de abril de 2024, el Contratista de obra realizó la adecuación del referido vidrio a través de la empresa VIDRIOS Y LAMINADOS S.A.S, tal y como se puede evidenciar en el siguiente registro fotográfico:

**Imagen No. 9.**



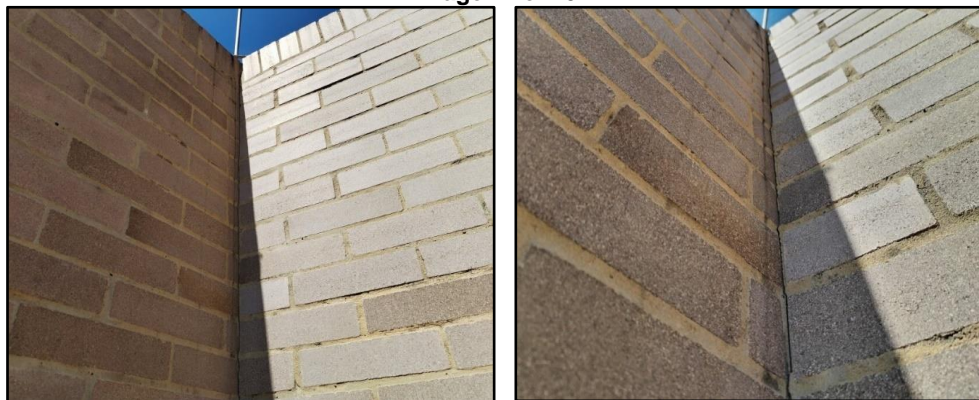
**Fuente:** Contratista de obra.

Asimismo, se reitera que, de acuerdo con lo informado por la referida empresa especializada en el acta de entrega, se debe realizar mantenimiento preventivo y periódico a los vidrios cada 6 meses, para verificar sello, niveles de gel cortafuego y cambio de cinta intumescente.

- **Hallazgo No. 8.**

En el informe se señala que la *“terrazza contigua a la oficina del despacho existe una grieta en la unión de los muros perimetrales”*.

**Imagen No. 10.**



**Fuente:** Informe FDLT.

Al respecto, como se indicó en las respuestas a los hallazgos No. 3 y 6 de la presente comunicación de respuesta, en la visita técnica realizada el 22 de febrero de 2024, este agrietamiento se derivó como consecuencia de los movimientos telúricos que se han presentado en la ciudad de Bogotá D.C., en especial, el ocurrido en el mes de septiembre de 2023.

Asimismo, en la referida visita se evidenció que el FDLT no se ha realizado ningún tipo de mantenimiento, por lo que, se insta a desarrollar los mantenimientos pertinentes.

- **Hallazgo No. 9.**

En el informe se aduce que el *“baño que se encuentra en la recepción del despacho se visualiza desprendimiento de la boquilla del enchape entre la unión de los muros de la arista superior izquierda entrando al baño”*.

**Imagen No. 11.**



**Fuente:** Informe FDLT.

Como es de su conocimiento, previo al informe del mes de febrero de 2024, el Contratista de obra realizó las actividades constructivas de subsanación de la deficiencia en mención, por lo que es un hecho superado. En ese sentido, no se entiende su inclusión en dicho informe.

- **Hallazgos No. 10, 11 y 13.**

En el hallazgo No. 10 se indica que *“Existe una infiltración desde la cubierta sobre la fachada norte que está afectando el cielorraso del despacho en la misma zona”*.

**Imagen No. 12.**



**Fuente:** Informe FDLT.

Asimismo, en el hallazgo No. 11, se indica en el informe que en el *“área de la cubierta ilustrada en la imagen 1, en el costado norte de la estructura, se ha identificado una infiltración que está ocasionando acumulación de agua en el séptimo piso. Este problema se debe a la pendiente presente en la cubierta, que dirige el agua hacia una cocineta ubicada en el extremo noroccidental del edificio. La infiltración ha*



*causado daños en el cielo raso, lo que ha permitido que el agua gotee hacia el sexto piso, afectando también el cielo raso de la cocineta en ese nivel, que se encuentra directamente debajo de la afectada en el séptimo piso”.*

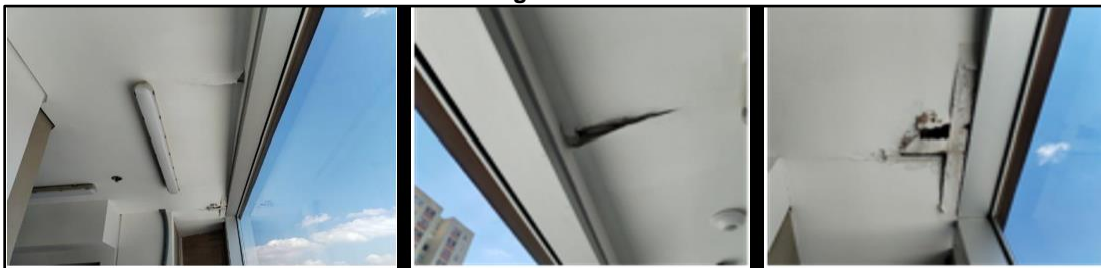
**Imagen No. 13.**



**Fuente:** Informe FDLT.

Por su parte, en el hallazgo No. 13, se expresa que las “**imágenes del hallazgo 11** ilustran la infiltración y los daños causados en la cubierta del costado norte de la estructura, así como en la cocineta del séptimo piso. Ahora, al examinar las imágenes correspondientes al piso 6, se puede observar con mayor detalle la afectación mencionada anteriormente”.

**Imagen No. 14.**



**Fuente:** Informe FDLT.

Como es de su conocimiento, previo al informe del mes de febrero de 2024, el Contratista de obra realizó la impermeabilización de la superficie del piso 7 del edificio y se reparó el cielorraso de dicho piso, tal y como se evidencia en el siguiente registro fotográfico:

**Imagen No. 15.**



**Fuente:** Informe FDLT.

En ese sentido, este es un hecho superado, y no se entiende la razón por la cual fue incluida dicha observación en el informe.

- **Hallazgo No. 12.**

En el informe se aduce que el “desnivel de la terraza está orientado hacia la puerta de acceso al despacho, lo que ocasiona inundaciones constantes en su interior. Esta acumulación de agua se extiende hasta la zona de los ascensores, lo que podría generar problemas significativos durante las épocas de lluvia. Además, esta situación está afectando negativamente la integridad del mobiliario dentro del despacho. Este requerimiento se había solicitado en el oficio radicado con **N°20225620128541**”. (Negrilla de texto original).

Imagen No. 16.



Fuente: Informe FDLT.

Frente a lo anterior, se informa que la entrada del agua se presentaba por falta de una pérgola para recogerla y no llegara directamente a la puerta e ingresara a la oficina. Esta deficiencia fue subsanada con la instalación de una pérgola engreda por el FDLT e instalada por el Contratista de obra, tal y como es de su conocimiento y fue comunicado en el informe de posventas entregado con anterioridad.

En ese sentido, este es un hecho superado, y no se entiende la razón por la cual fue incluida dicha observación en el informe.

- **Hallazgo No. 14.**

Se señala en el informe que se “identifican rastros de humedad y una separación irregular entre las láminas del cielorraso en drywall, la columna referenciada se encuentra localizada en el la salida de los ascensores”.

}

Imagen No. 17.



Fuente: Informe FDLT.

En la visita técnica del 22 de febrero de 2024, se verificó de la zona por parte del Contratista de obra, se pudo determinar que la afectación que presenta la zona obedece exclusivamente a la falta de mantenimiento de las redes, y no como consecuencia de las actividades constructivas ejecutadas por el Contratista de obra. En ese sentido, corresponde al FDLT realizar las actividades para su arreglo.

- **Hallazgo No. 15.**

Se describe en el informe que se “Como se evidenció en el **hallazgo 2** la marquesina en la cubierta está teniendo problemas con algunas piezas del marco que la compone, esto está generando humedades en los elementos cubiertos bajo ella debido a las filtraciones, la zona en la imagen se encuentra sobre el extremo occidental en la llegada de la escalera principal al nivel referenciado”.

Imagen No. 18.



Fuente: Informe FDLT.

Conforme se señaló en la respuesta al hallazgo No. 2 de la presente comunicación, con el fin de garantizar su funcionalidad, el Contratista de obra realizará las actividades constructivas pertinentes para su adecuación. Para tal fin, se solicita se informe la fecha en la cual se autoriza la realización de dichos trabajos.

- **Hallazgo No. 16.**

En el informe se indica que el “*vidrio cortafuego que se encuentra en la salida a la terraza tiene un problema con el sello que contiene el gel intumescente, este está teniendo una fuga que disminuye su nivel en el vidrio y se está derramando sobre el enchape*”.

**Imagen No. 19.**



**Fuente:** Informe FDLT.

Como se indicó en la respuesta al hallazgo No. 7 de la presente comunicación, el 23 de abril de 2024, el Contratista de obra realizó la adecuación del referido vidrio a través de la empresa VIDRIOS Y LAMINADOS S.A.S.

De igual forma, se reitera que, el FDLT deberá realizar mantenimiento preventivo y periódico a los vidrios cada 6 meses, para verificar sello, niveles de gel cortafuego y cambio de cinta intumescente, de acuerdo con lo informado por la referida empresa especializada en el acta de entrega.

- **Hallazgo No. 17.**

En el informe se señala que el “*muro que se visualiza a través de la marquesina tiene afectaciones de humedad debido a filtraciones a través de esta; la marquesina referenciada se encuentra en el costado sur del edificio en la terraza del piso seis*”.

**Imagen No. 20.**



**Fuente:** Informe FDLT.



Como es de su conocimiento, previo al informe del mes de febrero de 2024, el Contratista de obra previamente realizó las actividades de subsanación de dicha deficiencia, lo cual, valga precisar, le fue informado oportunamente.

En ese sentido, este es un hecho superado, y resulta incomprensible que se haya incluido dicha observación en el informe.

#### **Hallazgo No. 18.**

Se indica en el informe que la “conexión entre el muro de apoyo a la marquesina del **hallazgo 17** y el muro perimetral del edificio presenta un agrietamiento”.

**Imagen No. 21.**



**Fuente:** Informe FDLT.

Sobre el particular, al igual que lo señalado en el hallazgo No. 17, el Contratista de obra previamente realizó las actividades de subsanación de esta deficiencia, lo cual le fue informado oportunamente.

- **Hallazgo No. 19.**

En el informe se indica que “Se ha detectado una separación entre el sistema de canaletas y el muro de la fachada norte del edificio. Esta brecha está facilitando el paso del agua filtrada hacia el quinto piso, donde se está acumulando en el cielo raso (sic)”.

**Imagen No. 22.**



**Fuente:** Informe FDLT.

Sea recordar que, en el contrato de obra de la referencia y sus anexos no se estableció este ítem a cargo del Contratista de obra. En ese sentido, las actividades para corregir dicha deficiencia son responsabilidad del FDLT y no del Contratista de obra.

Ahora bien, como se ha informado en reiteradas oportunidades al FDLT, deberá instalar un flanche que cubra el área, con el fin de evitar el paso del agua por los costados.

- **Hallazgo No. 20.**

El FDLT señala en el informe que *“la esquina superior del costado oriental del edificio, se ha observado un desprendimiento de mortero en la unión de la mampostería debido a un cambio de dirección. Este desprendimiento ha dejado expuestos los grafiles de refuerzo, provocando la oxidación del material y causando un grave deterioro en la mampostería de la fachada”*.

**Imagen No. 23.**



**Fuente:** Informe FDLT.

Como fue informado por el Contratista de obra y es de entero conocimiento, antes del informe del 14 de febrero de 2024, se realizaron las actividades constructivas para la corrección de esta deficiencia, tal y como se puede evidenciar en el siguiente registro fotográfico:

**Imagen No. 24.**



**Fuente:** Contratista de obra.

En ese sentido, este es un hecho superado, y resulta errado su inclusión en el referido informe.

- **Hallazgo No. 21.**

Se señala en el informe que “*en el hall existe una luminaria afectada en su película de protección. Este requerimiento se había solicitado en el oficio radicado con N°202256201285410*”. (Negrilla de texto original).

Imagen No. 25.



Fuente: Informe FDLT.

Como es de su conocimiento, previo al informe del mes de febrero de 2024, el Contratista de obra realizó las actividades constructivas de subsanación de la deficiencia en mención.

En ese sentido, este es un hecho superado, y no se entiende la razón por la cual fue incluida dicha observación en el informe.

- **Hallazgo No. 22.**

En este hallazgo en el informe refiere que “*Se visualiza ingreso de aguas lluvias en el extremo de la viga IPE sobre la fachada sur. Este requerimiento se había solicitado en el oficio radicado con N°20225620128541*”. (Negrilla de texto original).

Imagen No. 26.



Fuente: Informe FDLT.

Como es de su conocimiento, previo al informe del mes de febrero de 2024, el Contratista de obra realizó las actividades constructivas de subsanación de la deficiencia en mención.

En ese sentido, este es un hecho superado, y no se entiende la razón por la cual fue incluida dicha observación en el informe.

- **Hallazgo No. 23.**

En el informe se señala que *“Como consecuencia del **hallazgo 19**, se ha observado que el agua filtrada a través de las dilataciones entre el sistema de canaletas de la fachada norte y el muro de fachada está provocando un empozamiento en la sala de juntas del quinto piso”*. (Negrilla de texto original).

**Imagen No. 27.**



**Fuente:** Informe FDLT.

Al respecto, como se indicó en la respuesta al hallazgo No. 19 de la presente comunicación, en el contrato de obra de la referencia y sus anexos no se estableció este ítem a cargo del Contratista de obra. En ese sentido, las actividades para corregir dicha deficiencia son responsabilidad del FDLT y no del Contratista de obra.

- **Hallazgo No. 24.**

En relación con este hallazgo en el informe se aduce que la *“infiltración identificada en el **hallazgo 17**, localizada en la marquesina de la terraza del sexto piso, está causando un desprendimiento del estuco en el muro de drywall del costado sur del edificio”*. (Negrilla de text original).

**Imagen No. 28.**



**Fuente:** Informe FDLT.



Conforme se indicó en la respuesta al hallazgo No. 19 de la presente comunicación, el Contratista de obra, previo al informe del mes de febrero de 2024, realizó las actividades de subsanación de dicha deficiencia.

En ese sentido, este es un hecho superado, y resulta errado que se haya incluido dicha observación en el informe.

- **Hallazgo No. 25.**

En el hallazgo No. 15 del informe se indica que en *“los baños para hombres del piso en cuestión, la grifería de los extremos laterales de la barra de lavamanos está fuera de servicio”*.

**Imagen No. 29.**



**Fuente:** Informe FDLT.

Como es de su conocimiento, previo al informe del mes de febrero de 2024, el Contratista de obra realizó la revisión y ajuste de la grifería del lavamanos ubicado en el referido baño.

Se recuerda que, de acuerdo con el Manual de Mantenimiento y Operación, esta grifería tipo push debe ser objeto de mantenimiento preventivo periódicamente, el cual se ha evidenciado no se está realizado por parte del FDLT.

- **Hallazgos No. 26 y 27.**

En relación al hallazgo No. 26, en el informe se señala que la *“puertas de los inodoros de los baños de hombres carecen de cerraduras”*.

**Imagen No. 30.**



**Fuente:** Informe FDLT.

Por su parte, en el hallazgo No. 27 se indica que las *“puertas de los inodoros de los baños de mujeres carecen de cerraduras”*.

Sobre dichos hallazgos, es pertinente señalar que, conforme consta en el Acta de Recibo Final del 13 de enero de 2022, el Contratista de obra entregó a entera satisfacción y en funcionamiento dichas puertas.

En visita técnica realizada el 22 de febrero de 2024 a las instalaciones, se pudo determinar que la ausencia de las cerraduras de las puertas obedece al mal uso que se le ha dado a las mismas, incluso, se evidenció que se perdieron las cerraduras. Por ende, esta afectación en el funcionamiento que presentan las puertas no son responsabilidad del Contratista de obra.

- **Hallazgo No. 28.**

Se aduce que el *“agua filtrada a través de las dilataciones entre el sistema de canaletas de la fachada norte y el muro de fachada identificada en el **hallazgo 19** está provocando un empozamiento en el cielorraso del quinto piso, lo que resulta en goteo de agua hacia el piso”*. (Negrilla de texto original).

Imagen No. 31



Fuente: Informe FDLT.

Como se expuso en la respuesta al hallazgo No. 19 de la presente comunicación, en el contrato de obra de la referencia y sus anexos no se estableció ese ítem a cargo del Contratista de obra.

No obstante, como es de su conocimiento, el Contratista de obra realizó las actividades constructivas para subsanación del empozamiento de agua en el cielorraso del piso 7 del edificio.

- **Hallazgo No. 29.**

En el informe se señala que *“Algunos elementos del enchape hacen falta (guarda escobas)”*.

**Imagen No. 32.**



**Fuente:** Informe FDLT.

Como es de entero conocimiento, por el Contratista de obra realizó las actividades constructivas para la corrección de esta deficiencia, siendo un hecho superado, tal y como se puede evidenciar en el siguiente registro fotográfico:

**Imagen No. 33.**

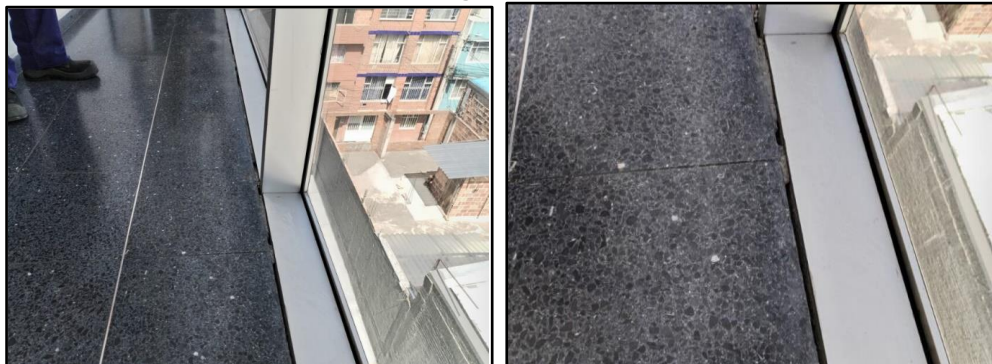


**Fuente:** Informe FDLT.

- **Hallazgo No. 30.**

En el informe se aduce que la *“Falta la lámina que sella la junta entre la estructura de entepiso y la fachada, esta dilatación puede generar filtraciones que afectan el cielorraso del nivel inferior”*.

**Imagen No. 34.**



**Fuente:** Informe FDLT.

Como es de entero conocimiento, por el Contratista de obra realizó las actividades constructivas para la corrección de esta deficiencia, por lo que esta es un hecho superado.

- **Hallazgo No. 31.**

Se indica en el informe que *“Se evidencia fuga en los rociadores del sistema de extinción contra incendios en piso 5. Esto ha sido reportado reiterativamente bajo el radicado N°20225620337771”*. (Negrilla de texto original).

Imagen No. 35.



Fuente: Informe FDLT.

Como es de entero conocimiento, previo al informe del mes de febrero de 2024, el Contratista de obra realizó las actividades constructivas para la corrección de esta deficiencia, siendo esta un hecho superado.

En ese sentido, no se entiende la razón por la cual se incluyó dicha observación en el referido informe.

Asimismo, es pertinente que el FDLT, a través de una empresa especializada, realice los mantenimientos preventivos y periódicos a la red contra incendios, toda vez que se evidencia la ausencia de los mismos desde la fecha de entrega de las obras, esto es, 13 de enero de 2022.

- **Hallazgo No. 32.**

Se señala en el informe que *“se tiene identificada una fuga en el quinto piso causada en uno de los tubos de redes contraincendios como se puede verificar en la foto. Esto ha sido reportado reiterativamente bajo el radicado N°20225620337771”*. (Negrilla de texto original).

Imagen No. 36.



Fuente: Informe FDLT.



Como es de entero conocimiento, previo al informe del mes de febrero de 2024, el Contratista de obra realizó las actividades constructivas para la corrección de esta deficiencia.

En ese sentido, este es un hecho superado, y resulta errado que se haya incluido dicha observación en el informe.

No obstante, se reitera la necesidad que el FDLT, a través de una empresa especializada, realice los mantenimientos preventivos y periódicos a la red, toda vez que se evidencia la ausencia de los mismos.

- **Hallazgo No. 33.**

Se relaciona en el informe que *“Algunos elementos del enchape hacen falta (guarda escobas)”*.

**Imagen No. 37.**



**Fuente:** Informe FDLT.

Sobre este punto, por ser el mismo tema señalado en el hallazgo No. 29, se reitera que el Contratista de obra, previo al informe del mes de febrero de 2024, realizó las actividades constructivas para la corrección de esta deficiencia, siendo este un hecho superado.

Por lo que, no se entiende la razón por la cual se incluyó dicha observación en el referido informe.

- **Hallazgo No. 34.**

En el informe se señala que se presenta *“humedad alrededor de uno de los accesorios de la red contra incendios, lo que está causando daños en el cielorraso del ingreso a las oficinas del piso correspondiente”*.

**Imagen No. 38**



**Fuente:** Informe FDLT.

Como es de su conocimiento, por el Contratista de obra realizó las actividades constructivas para la corrección de esta deficiencia, por lo que este es un hecho superado.

Así, no se entiende la razón por la cual se incluyó dicha observación en el referido informe.

- **Hallazgo No. 35.**

Se indica en el informe que las *“puertas de los inodoros correspondientes a los baños de mujeres no tienen cerraduras”*.

**Imagen No. 39.**



**Fuente:** Informe FDLT.

Al respecto, se reitera lo señalado en la respuesta a los hallazgos No. 26 y 27 de la presente comunicación, en el sentido que realizada visita técnica a las instalaciones, se pudo determinar que la ausencia de las cerraduras de las puertas obedece al mal uso que se le ha dado a las mismas, incluso, se evidenció que se perdieron las cerraduras. Por ende, esta afectación en el funcionamiento que presentan las puertas no son responsabilidad del Contratista de obra.

- **Hallazgo No. 36.**

Sobre este, en el informe se relaciona que observa que la *“junta de aluminio destinada para el enchapado se encuentra desplazada de su ubicación correcta, lo que podría afectar la integridad estructural o estética del acabado”*.

**Imagen No. 40.**



**Fuente:** Informe FDLT.

Conforme a lo evidenciado en la visita técnica del 22 de febrero de 2024, esta deficiencia obedece a la falta de mantenimiento, por tanto, deberá ser subsanada por el FDLT.

- **Hallazgo No. 37.**

Se indica en el informe que *“resultado del hallazgo 23, se ha observado que el empozamiento en el nivel 5 está provocando filtraciones de agua en el cielorraso del piso 4. Además, conforme a lo mencionado en el hallazgo 28, esta afectación en el cielorraso está permitiendo el paso de agua hacia el piso de este nivel”*. (Negrilla fuera de texto).

Imagen No. 41.



Fuente: Informe FDLT.

Sobre este punto, por tratarse de un tema derivado del hallazgo No. 19 descrito en la presente comunicación, se reitera que la causa de la deficiencia no fue un ítem establecido en el contrato de obra de la referencia y ni en sus anexos. No obstante, como es de su conocimiento, previo al informe del mes de febrero de 2024, el Contratista de obra realizó las actividades constructivas para la corrección de esta deficiencia.

En ese sentido, este es un hecho superado, y resulta errado que se haya incluido dicha observación en el informe.

- **Hallazgo No. 38.**

En el informe se señala que se encontró que en la *“sala de juntas del piso 4 del costado sur, hace falta un elemento que completa el recuadro flotante y en el cual, al estar ausente, hay infiltración de aguas lluvias al interior, afectando el mobiliario, enchapes, pisos y demás. Este requerimiento se había solicitado en el oficio radicado con N°20225620128541”*. (Negrilla fuera de texto).

Imagen No. 42.



Fuente: Informe FDLT.

Como es de su conocimiento, previo al informe del mes de febrero de 2024, el Contratista de obra realizó las actividades constructivas para la corrección de esta deficiencia, lo cual también fue informado en el anterior informe entregado al FDLT.

En ese sentido, este es un hecho superado, y resulta errado que se haya incluido dicha observación en el informe.

- **Hallazgo No. 39.**

En el informe se aduce que la *“fachada sur presenta un problema generalizado en la unión del vidrio con la mampostería, donde la falta de sellado adecuado ha resultado en infiltraciones en todos los niveles y durante cualquier precipitación. Este requerimiento fue previamente solicitado en el oficio con número de radicado 20225620128541”*. (Negrilla fuera de texto).

Imagen No. 43.



Fuente: Informe FDLT.

Como es de su conocimiento, previo al informe del mes de febrero de febrero de 2024, el Contratista de obra realizó las actividades constructivas para la corrección de esta deficiencia, lo cual también fue comunicado en el anterior informe entregado al FDLT.

En ese sentido, este es un hecho superado, y resulta errado que se haya incluido dicha observación en el informe.

- **Hallazgos No. 40, 41, 42 y 43.**

Sobre el hallazgo No. 40 se indica en el informe que el *“baño de los hombres las bisagras de las puertas de acceso al inodoro se están desprendiendo con el uso habitual de dicho recinto, son muy frágiles para las dimensiones de la división”*.

Imagen No. 44.



Fuente: Informe FDLT.



En el hallazgo No. 41 se señala que las *“cerraduras de las puertas de acceso a los inodoros no se encuentran”*.

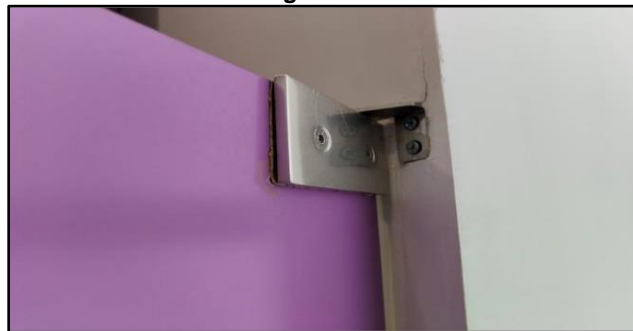
**Imagen No. 45.**



**Fuente:** Informe FDLT.

En el hallazgo No. 42 se refiere que en el *“baño de las mujeres las bisagras de las puertas de acceso al inodoro se están desprendiendo con el uso habitual de dicho recinto, son muy frágiles para las dimensiones de la división”*.

**Imagen No. 46.**



**Fuente:** Informe FDLT.

Por su parte, en el hallazgo No. 43 consistente en que la *“tapaciega de los accesorios eléctricos en el baño de mujeres tiene desprendimientos o se encuentran deteriorados”*.

**Imagen No. 47.**



**Fuente:** Informe FDLT.

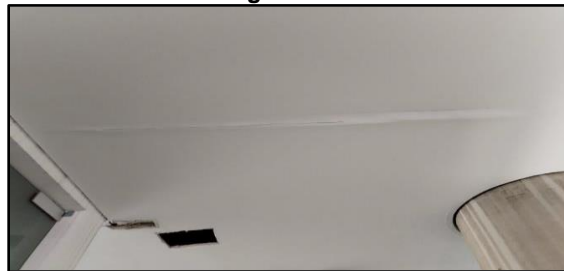
Sobre dichos hallazgos, se reitera lo señalado en la respuesta a los hallazgos No. 26, 27 y 35 de la presente comunicación, en el sentido que realizada visita técnica el 22 de febrero de 2024, se pudo determinar que la ausencia de las cerraduras y demás elementos de las puertas obedece al mal uso que se le ha dado a las mismas.

No obstante, como es de entero conocimiento, previo al informe del mes de febrero de 2024, el Contratista de obra realizó las actividades constructivas para la corrección de estas deficiencias en los baños, por lo que estas son un hecho superado.

- **Hallazgo No. 44.**

En el informe se señala que en el “cielorraso tiene una afectación en una de sus láminas, se evidencia una grieta y un desnivel, esta afectación se localiza en el hall de acceso a las oficinas de los ediles”.

Imagen No. 48.



Fuente: Informe FDLT.

Como es de su conocimiento, previo al informe del mes de febrero de 2024, el Contratista de obra realizó las actividades constructivas para la corrección de esta deficiencia, lo cual fue comunicado en el anterior informe entregado al FDLT.

En ese sentido, este es un hecho superado, y resulta errado que se haya incluido dicha observación en el informe.

- **Hallazgo No. 45.**

Sobre este hallazgo, en el describe en el informe que “Existen puertas que, debido a una instalación poco exhaustiva, no cierran, en la zona de las oficinas de los ediles”.

Imagen No. 49.



Fuente: Informe FDLT.

Frente a lo anterior, es pertinente señalar que, de acuerdo con el diseño del edificio entregado por el FDLT al Contratista de obra, estas zonas eran espacios abiertos y así fueron construidos y entregados a entera satisfacción.

Sin embargo, el FDLT instaló dichas puertas con posterioridad a la entrega de las obras, por lo que no existe responsabilidad por parte del Contratista de obra.

- **Hallazgos No. 46 y 47.**

En el hallazgo No. 46 se indica que en el “baño de hombres, el acrílico que funcionaba como división para los inodoros se desprendió, también se evidencia la ausencia del soporte del divisorio al muro”.

**Imagen No. 50.**



**Fuente:** Informe FDLT.

De otra parte, en el hallazgo No. 47 se describe que “las cerraduras de las puertas de acceso a los inodoros en el baño de mujeres no se encuentran”.

**Imagen No. 51.**



**Fuente:** Informe FDLT.

Al respecto, se reitera lo expuesto en la respuesta a los hallazgos No. 40, 41, 42 y 43 de la presente comunicación, en el sentido que realizada visita técnica a las instalaciones, se pudo

determinar que la ausencia de las cerraduras y demás elementos de las puertas obedece al mal uso que se le ha dado a las mismas.

No obstante, como es de entero conocimiento, previo al informe del mes de febrero de 2024, el Contratista de obra realizó las actividades constructivas para la corrección de estas deficiencias en los baños.

Por tanto, este es un hecho superado, y resulta errado que se haya incluido dicha observación en el informe.

- **Hallazgo No. 48.**

En el informe se aduce que *“identificado fallas en la puerta de acceso a la escalera de emergencia, relacionadas con el anclaje, el plomo y el remate de los acabados”*.

**Imagen No. 52.**



**Fuente:** Informe FDLT.

Como es de su conocimiento, previo al informe del mes de febrero de 2024, el Contratista de obra realizó las actividades constructivas para la corrección de estas deficiencias en los baños del piso 2, consistentes en el cambio de dichos vidrios.

En ese sentido, este es un hecho superado, y resulta errado que se haya incluido dicha observación en el informe.

- **Hallazgo No. 49.**

Se señala que *“Algunos elementos del enchape hacen falta (guarda escobas)”*.

**Imagen No. 53.**



**Fuente:** Informe FDLT.



Como es de su conocimiento, previo al informe del mes de febrero de 2024, el Contratista de obra realizó las actividades constructivas para la corrección de estas deficiencias en los baños del piso 2 del edificio.

En ese sentido, este es un hecho superado, y resulta errado que se haya incluido dicha observación en el informe.

- **Hallazgo No. 50.**

Se indica en el informe que se observa una “*grieta longitudinal en el descanso al final de la escalera que conecta el piso 1 con el piso 2*”.

**Imagen No. 54.**



**Fuente:** Informe FDLT.

Como es de su conocimiento, previo al informe del mes de febrero de 2024, el Contratista de obra realizó las actividades constructivas para la corrección de estas deficiencias en los baños, tal y como se evidencia en el siguiente registro fotográfico:

**Imagen No. 55.**



**Fuente:** Contratista de obra.

En ese sentido, es un hecho superado y no se entiende la razón por la cual se incluyó dicha observación en el referido informe.

- **Hallazgo No. 51.**

En el informe se señala que *“Se presenta fuga en el sanitario del baño de movilidad reducida, afectando constantemente el baño por acumulación de agua. Este requerimiento se había solicitado en el oficio radicado con N°20225620128541”*. (Negrilla fuera de texto).

**Imagen No. 56.**



**Fuente:** Informe FDLT.

Como es de su conocimiento, previo al informe del mes de febrero de 2024, el Contratista de obra realizó las adecuaciones del baño y selló la fuga de agua que se presentaba.

Así las cosas, este es un hecho superado, y resulta errado que se haya incluido dicha observación en el informe.

- **Hallazgo No. 52.**

En este se indica que en el piso 1 la *“materia en el exterior está generando una humedad en la parte interior del bordillo de la fachada occidental”*.

**Imagen No. 57.**



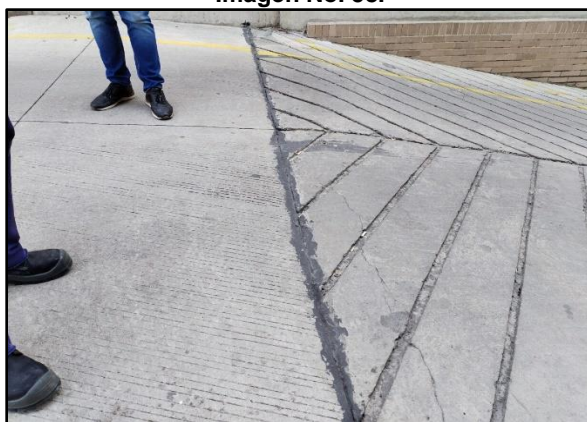
**Fuente:** Informe FDLT.

Sobre el particular, se observa que la humedad que se describe obedece única y exclusivamente a la falta de mantenimiento preventivo y periódico, el cual corresponde al FDLT. Por tanto, se sugiere se realicen los mismos a la mayor brevedad para mitigar los efectos que se ocasionan por la ausencia del mismo.

- **Hallazgo No. 53.**

Sobre este, se señala que se ha “detectado una grieta en la llegada de la rampa desde el sótano 1 hasta el piso 1, la cual está causando diversas patologías en el concreto del sótano 1 debido a la infiltración de agua”.

**Imagen No. 58.**



**Fuente:** Informe FDLT.

Como es de su conocimiento, previo al informe del mes de febrero de 2024, el Contratista de obra realizó las actividades constructivas para la corrección de estas observaciones en la rampa de acceso al parqueadero, tal y como evidencia en el siguiente registro fotográfico:

**Imagen No. 59.**

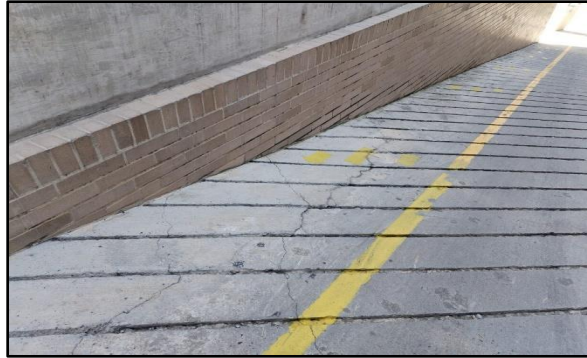


**Fuente:** Contratista de obra.

- **Hallazgo No. 54.**

Se indica que “*Existen grietas importantes a lo largo del recorrido de la rampa*”.

**Imagen No. 60.**



**Fuente:** Informe FDLT.

Como es de su conocimiento, previo al informe del mes de febrero de 2024, el Contratista de obra realizó las actividades constructivas para la corrección de estas observaciones en la rampa vehicular de acceso al sótano 1 del edificio, por lo que esta es un hecho superado. Dichas actividades se pueden evidenciar en el siguiente registro fotográfico:

**Imagen No. 61.**



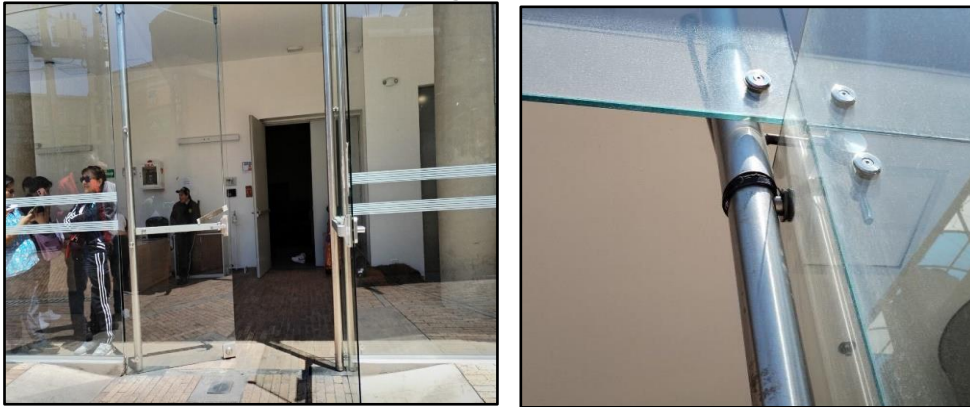
**Fuente:** Contratista de obra.

- **Hallazgo No. 55.**

En relación a este, se informa describe en el informe que “*Se ha observado que la puerta principal de acceso a la alcaldía presenta un mal funcionamiento. Se han identificado elementos sueltos que impiden el correcto funcionamiento de la hoja de la puerta, así como empaques sueltos en el tubo de la estructura de la hoja*”.



**Imagen No. 62.**



**Fuente:** Informe FDLT.

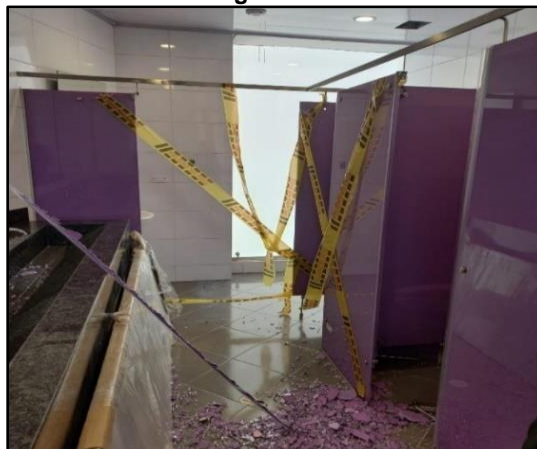
Como es de su conocimiento, en el año 2022 dicha puerta se rompió por su mal uso al haberse dejado abierta y el viento la cerró. Sin embargo, aun cuando el Contratista de obra no tenía la obligación de instalar una nueva puerta, con el fin de garantizar la seguridad, bajo su costo, procedió a su instalación.

Ahora bien, en la visita técnica del 22 de febrero de 2024, se determinó que la puerta en cuestión no ha sido objeto de mantenimiento desde su instalación en el año 2022, y eso ha generado las afectaciones mencionadas. Por tanto, esto no son responsabilidad del Contratista de obra y corresponden al FDLT.

- **Hallazgos No. 56, 57, 58 y 59.**

En el hallazgo No. 56 del informe se señala que “Debido a reparaciones previas por filtraciones de tuberías en el baño de mujeres, varias piezas acrílicas se encuentran sueltas y visiblemente inestables, lo que ha requerido un sellamiento preventivo. Es importante destacar que una puerta de mujeres fue dañada debido al desajuste de piezas durante estas reparaciones”.

**Imagen No. 63.**



**Fuente:** Informe FDLT.

En el hallazgo No. 57 se expresa que la *“piezas de soporte de la estructura de acrílicos divisorios para los baños, se encuentran en mal estado y deterioradas”*.

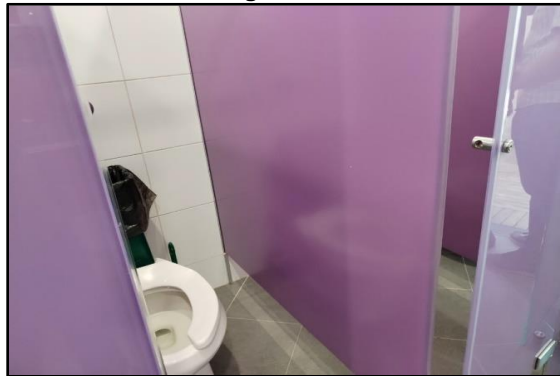
**Imagen No. 64.**



**Fuente:** Informe FDLT.

Por su parte, en el hallazgo No. 58 se indica *“Falta el acrílico de la puerta en uno de los inodoros”*.

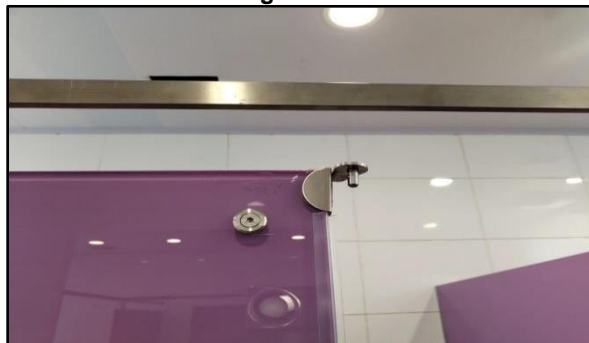
**Imagen No. 65.**



**Fuente:** Informe FDLT.

Por último, en el hallazgo No. 59 se expresa que las *“piezas de soporte de la estructura de acrílicos divisorios para los baños, se encuentran en mal estado y deterioradas”*.

**Imagen No. 66.**



**Fuente:** Informe FDLT.

Y agrega que los “baños de mujeres del primer piso han estado fuera de servicio desde el año pasado debido a que la estructura de aluminio que sostiene las láminas de acrílico, utilizadas como divisorios para los inodoros, resulta insuficiente para soportar el peso de este material. Como resultado, las láminas de acrílico se han ido desprendiendo gradualmente de la estructura. Esto provocó que una de las puertas se desprendiera del módulo fijo y se rompiera. La solicitud para la reparación de estos baños en el primer piso ya había sido presentada bajo el radicado **N°20225620337771**, enviado el 01-08-2022, y el radicado **N°20235620100031** enviado el 17-03-2023”. (Negrilla de texto original).

Respecto a las observaciones descritas precedentemente, como es de su conocimiento, previo al informe del mes de febrero de 2024, el Contratista de obra realizó las actividades consistentes en la instalación nuevos sellos de caucho y, en general, de todos los herrajes que conforman dichas estructuras.

Por ende, este es un hecho superado, y resulta errado que se haya incluido dicha observación en el informe.

Asimismo, se recuerda que, dichas deficiencias que presentaban los baños obedecieron única y exclusivamente a la falta de mantenimiento preventivo y periódico, así como al inadecuado uso de las instalaciones. Por lo que, el deterioro y afectación en su funcionalidad no es responsabilidad del Contratista de obra.

- **Hallazgo No. 60**

Frente a este, se señala en el informe que se “ha identificado una grieta importante tanto en los acabados interiores como exteriores del muro del hall de acceso que se muestra en la imagen 1. Es necesario realizar una verificación para determinar si la grieta es resultado de tensiones diagonales en la mampostería o si hay otros factores involucrados”.

Imagen No. 67.



Fuente: Informe FDLT.

Se indicar que, de acuerdo con la visita técnica realizada el 22 de febrero de 2024, se determinó que dicho agrietamiento se presenta como consecuencia de los movimientos telúricos que se han presentado en la ciudad de Bogotá D.C., en especial, el ocurrido en el mes de septiembre de 2023.

Así las cosas, teniendo en cuenta que la deficiencia no se presenta como consecuencia de las actividades constructivas ejecutadas por el Contratista de obra, y al derivarse de un hecho de la naturaleza, se configura una causa extraña eximente de responsabilidad del Contratista de obra. Por lo que, este no tiene la obligación de ejecutar las actividades constructivas para subsanarla y deberá ser atendida por la compañía aseguradora con la que el FDLT debió constituir la póliza todo riesgo del edificio una vez fue entregado el Contratista de obra.

- **Hallazgos No. 61 y 62**

En el hallazgo No. 61 se indica que *“Falta el acrílico de la puerta en uno de los inodoros del baño de hombres”*.

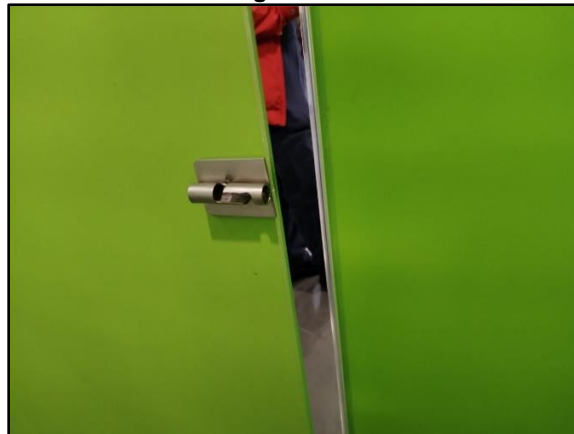
**Imagen No. 68.**



**Fuente:** Informe FDLT.

Y en el hallazgo No. 62 se expresa que las *“cerraduras de las puertas de acceso a los inodoros tienen fallas en sus piezas que impiden su correcto funcionamiento”*.

**Imagen No. 69.**



**Fuente:** Informe FDLT.



Al respecto, como se indicó en la respuesta a los hallazgos No. 26, 27, 35, 40, 41, 42 y 43 de la presente comunicación, en la visita técnica realizada el 22 de febrero de 2024, se determinó que la ausencia de las cerraduras y acrílicos en las puertas obedece únicamente al inadecuado uso que se ha dado a las instalaciones. Por tanto, esta afectación en el funcionamiento que presentan las puertas no son responsabilidad del Contratista de obra.

No obstante, a pesar de la ausencia de responsabilidad en estas observaciones, como es de su conocimiento, previo al informe del mes de febrero de 2024, el Contratista de obra realizó las actividades constructivas para la corrección de estas deficiencias en los baños, por lo que estas son un hecho superado.

- **Hallazgos No. 63 y 64**

En el hallazgo No. 63 se indica que el *“cielorraso del hall de acceso en dirección hacia el costado oriental tiene una afectación en una de sus láminas, se evidencia una grieta y un desnivel”*.

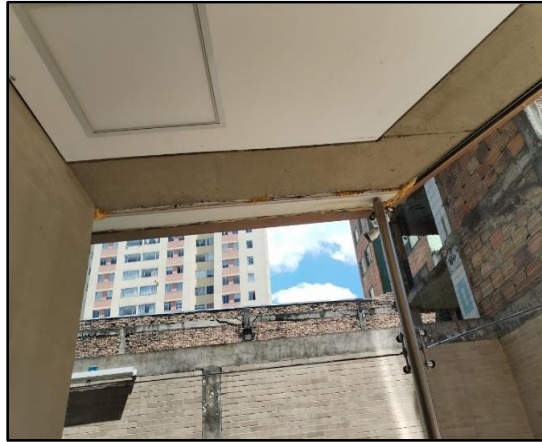
**Imagen No. 70.**



**Fuente:** Informe FDLT.

Y en el hallazgo No. 64 se aduce que se *“han observado dilataciones y separaciones en el cielo raso del salón sobre el costado oriental en piso 1, que han permitido el ingreso de roedores en dicha zona”*.

**Imagen No. 71.**



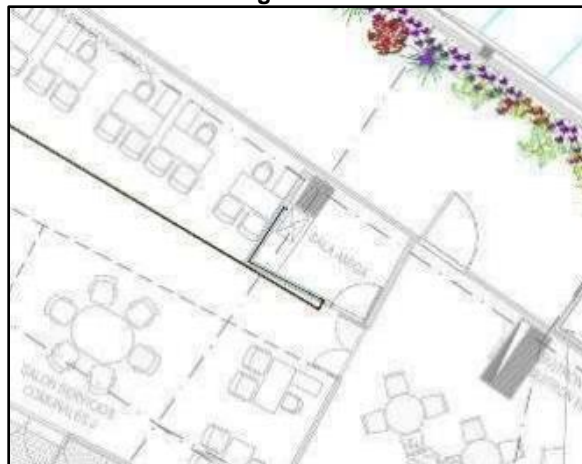
Fuente: Informe FDLT.

Sobre el particular, conforme a la visita técnica realizada el 22 de febrero de 2024, se determinó que dichas observaciones que presentan en el piso 1 del edificio, obedecen única y exclusivamente a la falta de mantenimiento preventivo y periódico, el cual corresponde al FDLT. Por tanto, se sugiere se realicen los mismos a la mayor brevedad para mitigar los efectos que se ocasionan por la ausencia del mismo.

- **Hallazgo No. 65**

En el informe se aduce que *“el piso 1, sala amiga, no se dejó ventilación del punto de gas instalado, lo que imposibilita la gasificación de toda la nueva sede hasta solucionar este percance. Este requerimiento se había solicitado en el oficio radicado con N°20225620128541”*. (Negrilla de texto original).

Imagen No. 72.



Fuente: Informe FDLT.

Al respecto, es importante precisar que, en el contrato de obra de la referencia se estableció que estos ítems serían entregados por el Contratista de obra como previstos más no como definitivos. Siendo responsabilidad del FDLT realizar ante el prestador del servicio público de gas natural el trámite y contratación de los equipos necesarios para el funcionamiento del mismo.

Asimismo, se precisa que la ventilación para esta área del edificio es de carácter mecánico y debe ser instalado el extractor de aire por parte del FDLT, toda vez que este no fue pactado en el contrato de obra.

En ese sentido, dicha observación no es responsabilidad del Contratista de obra.

- **Hallazgo No. 66**

Al respecto, se indica en el informe que la *“mampostería de fachada no ha recibido ningún tratamiento de hidrofugado o impermeabilización, lo que ocasiona problemas recurrentes de humedad debido a filtraciones causadas por la penetración del agua en el interior de la edificación. Estos muros están constantemente expuestos a condiciones climáticas, por ello es crucial mantener su integridad para evitar daños adicionales”*.

Imagen No. 73.



Fuente: Informe FDLT.

Sea lo primero recordar que, que la fachada del edificio fue entregada en condiciones de limpieza, impermeabilizado y sellado. Sin embargo, el mantenimiento de la fachada del edificio es de responsabilidad del FDLT, el cual, valga precisar, hace 3 años fue entregado, sin que a la fecha se haya realizado algún tipo de actividad para su mantenimiento.

En consecuencia, se invita al FDLT a realizar las actividades de mantenimiento de la fachada del edificio, conforme a las instrucciones y recomendaciones establecidas en el Manual de Mantenimiento y Operación.

- **Hallazgo No. 67**

Se indica en el informe que la *“grieta en la rampa nombrada en el hallazgo 53, está ocasionando una eflorescencia en los elementos de concreto justo bajo ella. Usar soluciones acidas suaves para ayudar a remover estas sales ya solidificadas. Este requerimiento se había solicitado bajo el radicado N° 20225620337771”*. (Negrilla de texto original).

**Imagen No. 74.**



**Fuente:** Informe FDLT.

Al respecto, como se señaló en la respuesta a los hallazgos No. 53 y 54 de la presente comunicación, previo al informe del mes de febrero de 2024, el Contratista de obra realizó las actividades constructivas para la corrección de estas observaciones por debajo de la rampa de acceso al sótano 1 del edificio, tal y como evidencia en el siguiente registro fotográfico:

**Imagen No. 75.**



**Fuente:** Contratista de obra.

En ese sentido, este es un hecho superado, y resulta errado que se haya incluido dicha observación en el informe.

Asimismo, se reitera la necesidad que el FDLT realice los mantenimientos preventivos y periódicos, toda vez que se evidencia la ausencia de los mismos desde la fecha de entrega de las obras, esto es, 13 de enero de 2022.

- **Hallazgos No. 68 y 69**

En el hallazgo No. 68 se aduce que la “*junta de dilatación, visible en la imagen y ubicada en la curva de circulación hacia el sótano 2, no está sellada adecuadamente. Como resultado, permite la infiltración de agua hacia la subestación del sótano 2 en presencia de cualquier cantidad de agua*”.

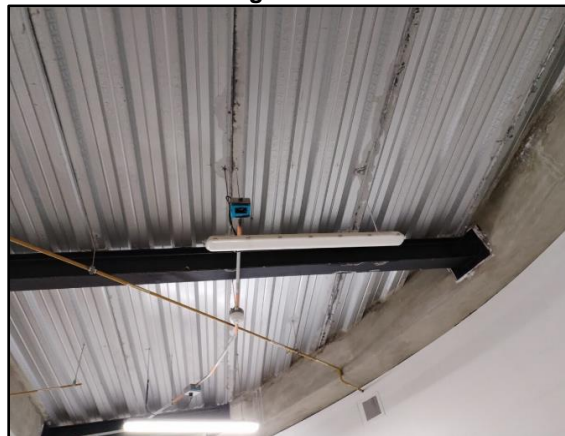
**Imagen No. 76.**



**Fuente:** Informe FDLT.

Por su parte, en el hallazgo No. 69 se expresa que el *“Eflorescencias en la viga perimetral y manchas de humedad bajo la estructura del Steel Deck”*.

**Imagen No. 77.**



**Fuente:** Informe FDLT.

Respecto a dichas observaciones, conforme a la verificación que se realizó por los técnicos, como es de su conocimiento, se determinó que la filtración de agua obedeció a una indebida manipulación en el cambio de la presión de las bombas de agua por parte de los funcionarios del FDLT o Alcaldía Local de Tunjuelito. Esto causó la rotura del tubo de agua principal.

No obstante, como es de su conocimiento, el 12 de abril de 2024, el Contratista de obra realizó el cambio y ajustes de la tubería principal de agua potable del edificio, con lo cual se subsanó la fuga de agua que se presentaba en el sótano 2, así como la humedad en el Steel Deck.

- **Hallazgo No. 70**

En el informe se aduce que se *“ha observado que las ventanas de las oficinas en el sótano 1 presentan una dilatación en la parte inferior del marco, lo que permite la infiltración de agua al interior de las mismas durante las lluvias”*.



Imagen No. 78.



Fuente: Informe FDLT.

Al respecto, es importante señalar que, en la visita técnica del 22 de febrero de 2024 se determinó que las dilataciones en las ventanas del sótano 1 del edificio se presentan por ausencia de mantenimiento preventivo y correctivo de las estructuras.

En ese sentido, estas no son responsabilidad del Contratista de obra y se sugiere al FDLT realizar los mantenimientos correspondientes para evitar el deterioro de la infraestructura, el cual, por cierto, no se realiza desde la fecha de entrega del edificio.

- **Hallazgo No. 71**

Se señala en el informe que hay una “*infiltración en la unión del Steel deck y la viga bajo la escalera peatonal en el acceso del piso 1. Este requerimiento se había solicitado en el oficio radicado con N°20225620128541*”. (Negrilla de texto original).

Imagen No. 79.



Fuente: Informe FDLT.

Como es de su conocimiento, previo al informe del mes de febrero de 2024, el Contratista de obra realizó las actividades de subsanación de dicha deficiencia, lo cual, valga precisar, fue informado oportunamente.

En ese sentido, este es un hecho superado, y resulta errado que se haya incluido dicha observación en el informe.

- **Hallazgo No. 72**

En el informe se aduce que se “identificó que la placa de Steel deck presenta ciertos pases que no han sido resanados, lo que está ocasionando infiltraciones hacia el sótano 1 en el costado sur del edificio. Cabe destacar que este requerimiento ya fue previamente solicitado en el oficio con número de radicado 20225620128541”. (Negrilla de texto original).

Imagen No. 80.



Fuente: Informe FDLT.

Como es de su conocimiento, previo al informe del mes de febrero de 2024, el Contratista de obra realizó las actividades de subsanación de dicha deficiencia, lo cual, valga precisar, fue informado oportunamente.

En ese sentido, es un hecho superado, y no se entiende que se haya incluido en el referido informe.

- **Hallazgo No. 73**

En el informe se indica que se presenta “humedad por capilaridad en los muros de la zona que alberga el salón-comedor y los lockers para el personal de servicio y seguridad de la alcaldía, así como la oficina de archivo. Esta zona se encuentra en el costado occidental del edificio”.

Imagen No. 81.



Fuente: Informe FDLT.

Frente a lo anterior, como es de su conocimiento, previo al informe del mes de febrero de 2024, el Contratista de obra realizó las actividades de subsanación de dicha deficiencia, lo cual, valga precisar, fue informado oportunamente.

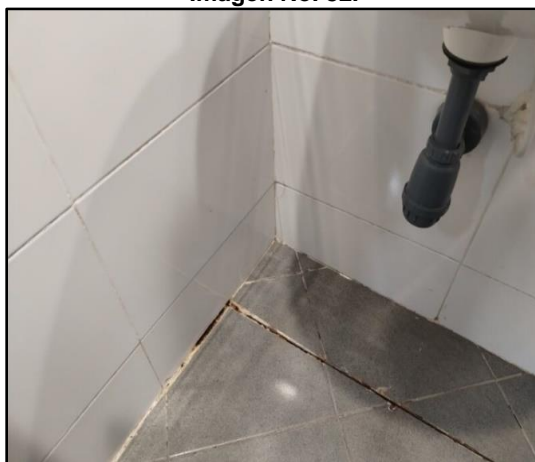
En ese sentido, este es un hecho superado, y resulta errado que se haya incluido dicha observación en el informe.

Ahora bien, se recuerda que los niveles de humedad en la zona son muy altos y, en especial, donde se encuentra construido el edificio, los cuales en temporada de invierno se incrementan, por lo que se sugiere al FDLT a realizar los mantenimientos preventivos y periódicos.

- **Hallazgo No. 74**

En expresa en el informe que el “vértice mostrado en la imagen que corresponde a los baños localizados en la zona del salón-comedor y los lockers para el personal de servicio y seguridad de la alcaldía, presenta una infiltración de agua, que puede corresponder a una fuga de agua de alguna tubería”.

**Imagen No. 82.**



**Fuente:** Informe FDLT.

Al respecto, se informa que en la visita técnica llevada a cabo el 22 de febrero de 2024, se verificó y no se encontró ningún tipo de fuga de agua en la tubería. Se determinó que esta zona es el pasante de un tubo de aguas lluvias que en temporada de invierno aumenta su caudal, por lo cual es indispensable que el FDLT realice los mantenimientos en las estaciones de bombeo, en las cajas de paso de aguas lluvias de nivel freático ubicadas en el sótano del edificio.

- **Hallazgo No. 75**

Se señala en el informe que el “vidrio cortafuego que se encuentra en la salida del archivo, tiene un problema con el sello que contiene el gel intumescente, este está teniendo una fuga que disminuye su nivel en el vidrio”.

Imagen No. 83.



Fuente: Informe FDLT.

Como se indicó en la respuesta a los hallazgos No. 7 y 16 de la presente comunicación, el 23 de abril de 2024, el Contratista de obra realizó la adecuación del referido vidrio a través de la empresa VIDRIOS Y LAMINADOS S.A.S.

Asimismo, se reitera que, el FDLT deberá realizar mantenimiento preventivo y periódico a los vidrios cada 6 meses, para verificar sello, niveles de gel cortafuego y cambio de cinta intumescente, de acuerdo con lo informado por la referida empresa especializada en el acta de entrega.

- **Hallazgo No. 76.**

En el informe se indica que en el sótano 1 se ha “observado la junta que está permitiendo el paso de agua hacia los espacios del sótano 2. Es imprescindible sellar esta junta de manera adecuada con un producto flexible que no se afecte tras el movimiento normal de la estructura para prevenir filtraciones y eflorescencias adicionales”.

Imagen No. 84.



Fuente: Informe FDLT.

Al respecto, se reitera lo señalado en la respuesta a los hallazgos No. 68 y 69 de la presente comunicación, consistente en que de acuerdo a la verificación que se realizó por los técnicos, se determinó que la filtración de agua obedeció a una indebida manipulación en el cambio de la presión de las bombas de agua por parte de los funcionarios del FDLT o Alcaldía Local de Tunjuelito, causando la rotura del tubo de agua principal.

No obstante, como es de su conocimiento, el 12 de abril de 2024, el Contratista de obra realizó el cambio y ajustes de la tubería principal de agua potable del edificio, con lo cual se subsanó la fuga de agua que se presentaba en el sótano 2, así como la humedad en el Steel Deck.

- **Hallazgo No. 77.**

En este numeral “se indica que *“Existe una humedad por capilaridad en los muros del baño del archivo”*”.

Imagen No. 85.



Fuente: Informe FDLT.

En este punto, se reitera lo expuesto en la respuesta al hallazgo No. 74 precedente, en el sentido que en visita técnica llevada a cabo el 22 de febrero de 2024, se verificó y no se encontró ningún tipo de fuga de agua en la tubería. Se determinó que esta zona es el pasante de un tubo de aguas lluvias que en temporada de invierno aumenta su caudal, por lo cual es indispensable que el FDLT realice los mantenimientos en las estaciones de bombeo, en las cajas de paso de aguas lluvias de nivel freático ubicadas en el sótano del edificio.

- **Hallazgo No. 78.**

Se señala en el informe que se ha *“identificado una infiltración en el Steel deck, precisamente en la unión de las láminas, como consecuencia de una gotera en la parte superior de la placa del sótano 1. Es crucial identificar y sellar este punto de manera efectiva con un producto flexible que pueda resistir el movimiento normal de la estructura, con el fin de evitar filtraciones adicionales y la formación de eflorescencias”*.



Imagen No. 86.



Fuente: Informe FDLT.

Frente a esta observación, se reitera lo expuesto en la respuesta a los hallazgos No. 68, 69 y 76 de la presente comunicación, consistente en que de acuerdo a la verificación que se realizó por los técnicos, se determinó que la filtración de agua obedeció a una indebida manipulación en el cambio de la presión de las bombas de agua por parte de los funcionarios del FDLT o Alcaldía Local de Tunjuelito, causando la rotura del tubo de agua principal.

Sin embargo, como es de su conocimiento, el 12 de abril de 2024, el Contratista de obra realizó el cambio y ajustes de la tubería principal de agua potable del edificio, con lo cual se subsanó la fuga de agua que se presentaba en el sótano 2, así como la humedad en el Steel Deck.

- **Hallazgo No. 79.**

Sobre este, en el informe se indica que las *“esporas de moho en los muros de las escaleras de emergencia a nivel de sótano 1, como resultado de la humedad presente en la zona. Esta humedad está afectando los acabados de los muros, comprometiendo su apariencia”*.

Imagen No. 87.



Fuente: Informe FDLT.

Al respecto, se informa que en la visita técnica del 22 de febrero de 2024, se verificó de la zona por parte del Contratista de obra, y se determinó que la afectación que presenta la zona obedece exclusivamente a la falta de mantenimiento de edificación, y no se derivan de las actividades constructivas ejecutadas por el Contratista de obra. En ese sentido, corresponde al FDLT realizar las actividades para su arreglo.

- **Hallazgo No. 80.**

En el informe se aduce que el “*vidrio cortafuego que se encuentra en la escalera de emergencia del Nivel de Piso 1, presenta un problema con el sello que contiene el gel intumescente, este está teniendo una fuga que disminuye su nivel en el vidrio*”.

**Imagen No. 88.**



**Fuente:** Informe FDLT.

Sobre el particular, se remite a lo señalado en la respuesta a los hallazgos No. 7 y 16 de la presente comunicación, en el sentido que el 23 de abril de 2024 el Contratista de obra realizó la adecuación del referido vidrio a través de la empresa VIDRIOS Y LAMINADOS S.A.S.

Asimismo, se reitera que, el FDLT deberá realizar mantenimiento preventivo y periódico a los vidrios cada 6 meses, para verificar sello, niveles de gel cortafuego y cambio de cinta intumescente, de acuerdo con lo informado por la referida empresa especializada en el acta de entrega.

- **Hallazgo No. 81.**

Se indica el informe que el “*muro de la escalera de emergencia presenta humedades que afectan el acabado y el mortero arquitectónico*”.

**Imagen No. 89.**



**Fuente:** Informe FDLT.

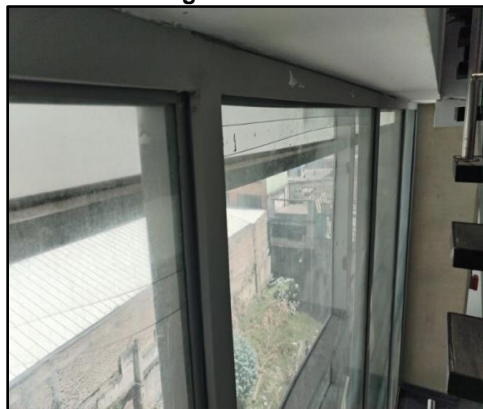
Como es de su conocimiento, previo al informe del mes de febrero de 2024, el Contratista de obra realizó las actividades constructivas para la corrección de esta observación.

En ese sentido, es un hecho superado y no se entiende porque se incluyó en dicho informe.

- **Hallazgos No. 82 y 83.**

En el hallazgo No. 82 se señala que el “*vidrio cortafuego que se encuentra en la escalera de emergencia, presenta un problema con el sello que contiene el gel intumescente, este está teniendo una fuga que disminuye su nivel en el vidrio*”.

Imagen No. 90.



Fuente: Informe FDLT.

En el hallazgo No. 83 del informe se expone que el “*vidrio cortafuego que se encuentra en la escalera de emergencia, presenta un problema con el sello que contiene el gel intumescente, este está teniendo una fuga que disminuye su nivel en el vidrio*”.

Imagen No. 91.



Fuente: Informe FDLT.

Frente a estas observaciones, se reitera lo señalado en la respuesta a los hallazgos No. 7, 16 y 80 de la presente comunicación, en el sentido que el 23 de abril de 2024 el Contratista de obra realizó la adecuación del referido vidrio a través de la empresa VIDRIOS Y LAMINADOS S.A.S.

Asimismo, se reitera que, el FDLT deberá realizar mantenimiento preventivo y periódico a los vidrios cada 6 meses, para verificar sello, niveles de gel cortafuego y cambio de cinta intumescente, de acuerdo con lo informado por la referida empresa especializada en el acta de entrega.

- **Hallazgo No. 84.**

Se señala que en “*noviembre del 2023 la cabina de uno de los Ascensores presento fallas lo que ocasiono el bloqueo del mismo, razón por la cual se contacta con el proveedor de mantenimiento para la respectiva verificación, en la visita realizada por el técnico se evidencia que la falla presentada es en el controlador (falla en comunicación variador de frecuencia) como se menciona en el informe técnico de la empresa de Ascensores Schindler de Colombia S.A el cual se anexó bajo radicado 20245620040381 y se determina que no es posible realizar la reparación del equipos debido a la falla registrada y no existe un repuesto como tal si no que toca remplazar toda la unidad completa que sería el variador de potencia, por lo anterior y siendo enfáticos en el proceso inicial y de acuerdo al anexo técnico, documentos complementarios y manuales entregados por el contratista, se solicita el cambio de dicha unidad bajo el ítem: suministro e instalación de Ascensores con unidad de medida global del presupuesto oficial*”. (Negrilla de texto original).

**Imagen No. 92.**



**Fuente:** Informe FDLT.

Sobre este tema, como es de su conocimiento, en el mes de abril de 2024, se realizó visita técnica de inspección a los ascensores del edificio por parte de la empresa fabricante, el contratista de mantenimiento, el FDLT y el Contratista de obra.

Como resultado de la inspección, se determinó que la falla descrita en su informe, esto es, en el variador de velocidad, se deriva de las drásticas fluctuaciones producidas por los cortes del servicio energía eléctrica en el sector, tal y como consta en el acta de visita que reposa en custodia del FDLT.

En ese sentido, no existe responsabilidad del Contratista de obra en la falla que presenta el ascensor, sino que se debe a el hecho de un tercero como causa extraña eximente de responsabilidad.



- **Hallazgo No. 85.**

En este punto, en el informe se indica que la “*botonera de los ascensores en cada uno los pisos quedaron totalmente selladas con estuco, se solicita a la constructora, retirar de manera cuidadosa el material (yeso-estuco plástico) que se encuentra alrededor de las botoneras, el cual no permite que de llegar a ser necesario puedan ser cambiadas por daño o revisadas por el personal técnico en caso de falla alguna ya que se encuentran dentro del muro y no sobrepuestas como debería ser. Este requerimiento se había solicitado en el oficio radicado con N°20225620337771 y N°20225620128541*”. (Negrilla de texto original).

**Imagen No. 93.**



**Fuente:** Informe FDLT.

Como es de su conocimiento, previo al informe del mes de febrero de 2024, el Contratista de obra realizó las actividades constructivas para la corrección de esta observación, quedando las bordes de los ascensores sobrepuestas a la pintura en cada una de las áreas.

Por tanto, este es un hecho superado, y resulta errado que se haya incluido dicha observación en el informe.

Ahora bien, expuesta la información en relación con cada uno de los hallazgos señalados en el informe del mes de febrero de 2024 y en la comunicación del asunto -los cuales en su mayoría fueron atendidos con anterioridad a dicho informe-, el Contratista de obra ha cumplido a cabalidad con la obligación de atender las posventas, para lo cual no solo ha realizado las actividades constructivas que le corresponden, sino que, como se indicó en varios hallazgos, a pesar de no tener responsabilidad en algunos de estos, con el fin de conservar el edificio ejecutó las actividades de subsanación de la anomalía.

Asimismo, como quedó demostrado a partir de las visitas técnicas que se han realizado al edificio y descrito en la presente comunicación, desde la fecha de su entrega -esto es 13 de enero de 2022-, el FDLT no llevado a cabo los mantenimientos preventivos y periódicos que requiere la edificación y los equipos que lo conforman Situación que, indudablemente, ha generado su deterioro, afectado su conservación y buen mantenimiento.

Así las cosas, se invita al FDLT a realizar los mantenimientos preventivos y periódicos correspondientes, de acuerdo con lo establecido en el Manual de Mantenimiento y Operación del



edificio entregado por el Contratista de obra. Puesto que, la ausencia de los mismos exonera de cualquier responsabilidad al Contratista de obra por las afectaciones que sufra el edificio y los equipos con ocasión de dicha omisión.

En los anteriores términos damos respuesta integral y de fondo a cada unas de sus observaciones.

**Anexos.**

1. Manual de Mantenimiento y Operación del edificio.
2. Manual de Mantenimiento y Limpieza de vidrios expedido por EGLASS S.A.S.
3. Informe de obra No. 1 del 19 de marzo de 2024.expedido por EGLASS S.A.S.
4. Acta de entrega de vidrios del 23 de abril de 2024 de VIDRIOS & LAMINADOS S.A.S.

Cordialmente,



**LUZ BETTY RODRÍGUEZ ALVAREZ**  
C.C. No. 52079968 de Bogotá D.C.  
Representante Legal  
**CONSORCIO TUNJUELITO 2018**

Con copia: **GNG INGENIERÍA S.A.S.**, interventoría del Contrato de Obra No. 108 de 2018.