BOGOTÁ | INSTITUTO DISTRITAL DE PATRIMONIO CULTURAL

ELABORACIÓN DE ESTUDIOS TÉCNICOS PARA LA CONSERVACIÓN E INTERVENCIÓN DE CUBIERTAS Y FACHADAS DEL PALACIO LIÉVANO Y DEL PALACIO MUNICIPAL DE LA ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C - CONVENIO INTERADMINISTRATIVO NO. 4233000-933-2025 SUSCRITO CON SECRETARÍA GENERAL E IDPC.



METODOLOGIA DE TRABAJO.

CONTRATO DE CONSULTORÍA IDPC-C-419-2025. CONSORCIO NVP

SUPERVISION IDPC
SAHIDY PASTRANA MORALES
ARQUITECTA

CONTRATO DE INTERVENTORÍA No. IDPC-CINT- 427-2025
QUINTERO & RIAÑO S.A.S.

N V P CONSORCIO

Conservación y restauración del patrimonio construido
Estudios – Proyecto – Obra - Interventoría

Bogotá D.C., Enero de 2026

Contenido

INTRODUCCIÓN 2
ALCANCE DE LA CONSULTORÍA 3
1. Estudios preliminares 4
2. Estudios de valoración patrimonial 5
3. Diagnóstico y propuesta de intervención de cubiertas 6
4. Diagnóstico y propuesta de intervención de fachadas exteriores e internas 8
5. Sistema contra caídas 9
6. obras complementarias 10
7. Presupuesto, especificaciones y programación 12
8. Plan de manejo de tránsito 14
9. Trámites y permisos 16
ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS PRELIMINARES A LAS ACTIVIDADES DE CONSULTORÍA 18
Cronogramas - programación de entregables 18
GESTIÓN DOCUMENTAL 20
Archivos físicos y digitales 20
Actas e informes 20

INTRODUCCIÓN

El Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC), como entidad responsable de la protección, conservación, intervención, investigación y divulgación del patrimonio cultural del Distrito Capital, lidera acciones orientadas a garantizar la preservación de los Bienes de Interés Cultural que conforman la memoria histórica, arquitectónica y urbana de Bogotá.

En este contexto, el Palacio Liévano y el Palacio Municipal, localizados en el entorno inmediato de la Plaza de Bolívar, constituyen inmuebles de alto valor histórico, simbólico e institucional, representativos del desarrollo urbano y arquitectónico del centro histórico de la ciudad. Sus fachadas exteriores e interiores, además de definir la imagen urbana del conjunto administrativo distrital, cumplen una función fundamental en la protección física del edificio frente a agentes ambientales, por lo cual requieren intervenciones técnicas periódicas que aseguren su estabilidad, conservación material y adecuado desempeño constructivo.

En atención a lo anterior, el presente contrato tiene por objeto desarrollar los estudios técnicos, diagnósticos y diseños necesarios para la intervención, consolidación, mantenimiento y restauración de las fachadas del Palacio Liévano y del Palacio Municipal, mediante un enfoque integral que articule los aspectos arquitectónicos, constructivos, patológicos y patrimoniales del inmueble.

La consultoría contempla la recopilación de antecedentes, levantamientos, evaluación del estado de conservación, identificación de lesiones y patologías, análisis de materiales y sistemas constructivos, así como la formulación de propuestas de intervención compatibles con la materialidad original y los valores culturales del bien, garantizando el cumplimiento de los principios de mínima intervención, reversibilidad, distinguibilidad y sostenibilidad.

Los resultados se estructurarán en documentos técnicos, planos, especificaciones, presupuestos y demás insumos requeridos para la adecuada planificación y posterior ejecución de las obras, asegurando que las actuaciones propuestas contribuyan a la preservación del carácter histórico, la integridad arquitectónica.

ALCANCE DE LA CONSULTORÍA

De conformidad con el Anexo Técnico del contrato, cuyo objeto es la "Elaboración de estudios técnicos para la conservación e intervención de cubiertas y fachadas del Palacio Liévano y del Palacio Municipal de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.", la presente consultoría comprende la ejecución integral de los estudios, diagnósticos, valoraciones, diseños, especificaciones, presupuestos y demás insumos técnicos requeridos para planificar y viabilizar las obras de conservación, mantenimiento, consolidación y restauración de dichos inmuebles patrimoniales.

El alcance incluye la evaluación técnica y patrimonial del estado actual de las cubiertas, fachadas exteriores e interiores, redes de aguas lluvias y elementos complementarios, con énfasis en la identificación de filtraciones, humedades, deterioros de materiales, fallas constructivas y riesgos asociados al funcionamiento del sistema de drenajes, que actualmente afectan la estabilidad, conservación y uso del del bien.

A partir de este diagnóstico se deberán formular propuestas de intervención compatibles con los sistemas constructivos originales, orientadas a la eliminación de filtraciones, la recuperación de acabados, la consolidación de elementos deteriorados, la mejora del desempeño hidráulico y la implementación de soluciones que faciliten el mantenimiento futuro, garantizando la protección de los valores históricos, arquitectónicos y simbólicos del inmueble.

La consultoría se desarrollará mediante una estructura organizada por capítulos técnicos, los cuales comprenden:

- Estudios preliminares
- Estudios de valoración patrimonial
- Diagnóstico y propuesta de intervención de cubiertas
- Diagnóstico y propuesta de intervención de fachadas exteriores
- Diagnóstico y propuesta de intervención de fachadas internas
- Validación e incorporación del sistema contra caídas
- Propuesta de obras complementarias
- Presupuesto, especificaciones técnicas, cronograma y logística
- Insumos para Plan de Manejo de Tránsito
- Identificación, trámite y obtención de permisos y autorizaciones.

Como resultado, se entregarán informes técnicos, planos, fichas de intervención, memorias de cálculo, especificaciones, análisis de precios unitarios, presupuestos, cronogramas y documentación administrativa necesaria para la posterior contratación y ejecución de las obras.

Todas las propuestas deberán regirse por los principios de conservación patrimonial, priorizando la mínima intervención, la reversibilidad, la compatibilidad

fisicoquímica de materiales, la distinguibilidad de elementos nuevos y la sostenibilidad de las soluciones planteadas.

1. Estudios preliminares

En el capítulo se establecerá la línea base técnica, histórica, constructiva y normativa de las áreas objeto de intervención (cubiertas y fachadas del Palacio Liévano y del Palacio Municipal), mediante la recopilación, verificación y análisis integral de información existente y levantamientos, con el fin de fundamentar técnicamente los diagnósticos y propuestas desarrolladas en los capítulos posteriores.

Este capítulo permitirá comprender la evolución del inmueble, sus sistemas constructivos, transformaciones, patologías actuales y valores patrimoniales, garantizando que las decisiones de intervención se soporten en evidencia técnica y criterios de conservación.

Los estudios preliminares comprenden la recopilación de:

- Recopilación documental, histórica y normativa.
- Levantamientos arquitectónicos.
- Investigación constructiva y tipológica.
- Reconocimiento de materiales y técnicas tradicionales.
- Informe de exploraciones y calas estratigráficas.
- Diagnóstico inicial del estado de conservación.
- Consolidación de la información base para el desarrollo de los capítulos 2 al 10.

Se realizará la consulta y análisis de:

- Planos históricos y actuales disponibles.
- Estudios y contratos anteriores (reforzamientos, cubiertas, anclajes, restauraciones). Contrato No. 1-10-353-2003, de la secretaria general de la Alcaldía de Bogotá correspondiente a las obras de reforzamiento estructural y obras complementarias del Palacio Liévano, incluyendo estudios, memorias y planimetría existente. En este contrato la Firma Cuellar Serrano Gómez contrato a su vez con la arquitecta Claudia Hernández los “estudios para la restauración de la fachada del Palacio Liévano y Palacio Municipal.

Contrato No. 361 de 2018, del IDPC, relacionado con las obras de conservación y restauración de fachadas del Palacio Liévano y del Palacio Municipal.

Contrato No. 4233000-743-2022, de la secretaria general de la Alcaldía de Bogotá cuyo objeto fue la intervención de la estructura de la cubierta del Palacio Liévano, incluyendo planos, estudios técnicos y documentación asociada.

Contrato de consultoría No. 4233000-644-2024, de la secretaria general de la Alcaldía de Bogotá correspondiente al diseño y estudio del sistema de

protección contra caídas y puntos de anclaje en cubiertas, junto con su anexo técnico, memorias de cálculo, planimetría y presupuesto estimado.

También se menciona en el anexo técnico, que el IDPC entregará Estudios estratigráficos de la fachada realizados por la entidad en anteriores estudios de consultoría.

- Licencias, resoluciones y normatividad aplicable.
- Registros fotográficos.
- Informes técnicos previos del IDPC y Secretaría General.

2. Estudios de valoración patrimonial

Los estudios de valoración patrimonial constituyen la base conceptual y técnica que orienta la totalidad de las decisiones de intervención propuestas en la presente consultoría. Su finalidad es reconocer, interpretar y sustentar la significación cultural del Palacio Liévano y del Palacio Municipal, identificando los valores históricos, arquitectónicos, constructivos, simbólicos y urbanos que determinan su condición de Bien de Interés Cultural y que, por tanto, deben ser preservados mediante acciones de conservación compatibles con su integridad material y su autenticidad.

En este sentido, la valoración no se limita a una descripción formal del inmueble, sino que se entiende como un proceso analítico integral que permite comprender la evolución histórica de las edificaciones, sus transformaciones físicas, sus sistemas constructivos originales, las intervenciones realizadas a lo largo del tiempo y la manera en que estos elementos han configurado su imagen urbana y su papel institucional dentro del centro histórico de Bogotá.

El desarrollo del estudio parte de la recopilación y revisión de información documental, histórica y normativa existente en archivos institucionales, planos de diferentes épocas, registros fotográficos históricos, contratos de intervención anteriores, licencias y actos administrativos relacionados con la declaratoria patrimonial y el Plan Especial de Manejo y Protección. Este ejercicio permite reconstruir la cronología constructiva del conjunto, identificar etapas de crecimiento o modificación y reconocer aquellas transformaciones que han adquirido valor propio por su permanencia y aporte a la lectura histórica del inmueble.

Paralelamente, se realiza una lectura arquitectónica y urbana detallada que analiza la implantación del Palacio Liévano y del Palacio Municipal dentro del contexto de la Plaza de Bolívar, su relación con los inmuebles institucionales circundantes y su papel como referente cívico y administrativo de la ciudad. Se estudian aspectos como la composición de las fachadas, la volumetría, la proporción de vanos y llenos, los ritmos de repetición, los elementos ornamentales, las mansardas, las carpinterías, los materiales y las técnicas tradicionales, entendiendo que estos componentes no solo cumplen una función constructiva, sino que configuran la identidad estética y simbólica del conjunto.

A partir de este análisis se identifican y caracterizan los valores patrimoniales presentes en las áreas objeto de intervención. El valor histórico se reconoce en la capacidad del inmueble para evidenciar procesos políticos, administrativos y sociales fundamentales en la consolidación de Bogotá como capital del país, siendo sede de decisiones institucionales de gran relevancia. El valor arquitectónico y estético se manifiesta en la calidad compositiva del lenguaje formal, en la coherencia estilística de sus fachadas y en la riqueza de sus detalles constructivos. El valor constructivo y tecnológico se asocia a los sistemas estructurales, materiales originales y técnicas tradicionales que representan el conocimiento técnico de su época. A su vez, el valor simbólico se relaciona con el reconocimiento colectivo del edificio como emblema de la institucionalidad distrital y como parte esencial del imaginario urbano de la ciudad.

La valoración incluye igualmente un análisis de autenticidad e integridad, mediante el cual se determina el grado de conservación de los materiales originales, la permanencia de los sistemas constructivos históricos y la incidencia de intervenciones recientes que puedan haber alterado o modificado la lectura patrimonial del bien. Este ejercicio permite distinguir claramente entre elementos originales, añadidos compatibles, transformaciones históricas significativas y agregados contemporáneos que no aportan valor, estableciendo así criterios objetivos para su conservación, mantenimiento, reintegración o eventual retiro.

Como resultado, se definen los lineamientos y niveles de intervención que orientarán los capítulos técnicos posteriores. Dichos lineamientos establecen que deberán privilegiarse las acciones de conservación y mantenimiento sobre las de sustitución, procurando siempre la mínima intervención posible, la reversibilidad de las soluciones adoptadas, la compatibilidad fisicoquímica entre materiales nuevos y existentes, y la distinguibilidad de los elementos incorporados, evitando falsos históricos o mimetismos que alteren la lectura del inmueble. De igual manera, se promueve la sostenibilidad de las intervenciones, priorizando soluciones durables y de fácil mantenimiento que contribuyan a la preservación del bien en el largo plazo.

En consecuencia, el estudio de valoración patrimonial se consolida como el soporte técnico que justifica y fundamenta todas las propuestas de intervención sobre cubiertas y fachadas, garantizando que estas respondan no solo a criterios funcionales o constructivos, sino también al respeto integral por la memoria material, la identidad arquitectónica y el significado cultural del Palacio Liévano y del Palacio Municipal.

3. Diagnóstico y propuesta de intervención de cubiertas

El diagnóstico y la formulación de la propuesta de intervención de las cubiertas del Palacio Liévano y del Palacio Municipal se desarrollarán a partir de un enfoque integral que articula la información histórica, constructiva, técnica y patológica del inmueble, con el fin de garantizar soluciones compatibles con su condición de Bien

de Interés Cultural y orientadas a corregir las problemáticas actuales de filtraciones, deterioro de materiales y deficiencias en el sistema de evacuación de aguas lluvias.

El desarrollo de este capítulo tomará como base los estudios previos y la información recopilada en los capítulos de estudios preliminares y de valoración patrimonial, los cuales permiten comprender la evolución constructiva de las cubiertas, identificar los sistemas originales, reconocer intervenciones realizadas en diferentes momentos históricos y establecer los elementos que poseen mayor significación cultural y, por tanto, deben ser conservados o restaurados con criterios de mínima intervención.

En primera instancia, el diagnóstico se fundamentará en la revisión y análisis de antecedentes técnicos disponibles, tales como planos, registros de intervenciones anteriores, informes de mantenimiento, estudios patológicos, memorias constructivas y documentación suministrada por la Entidad.

Esta información permitirá identificar transformaciones en pendientes, sustituciones de materiales, cambios en sistemas de impermeabilización o modificaciones en canales y bajantes que puedan estar incidiendo en los problemas actuales de desempeño.

De manera complementaria, se realizarán inspecciones técnicas detalladas en sitio, mediante recorridos sobre cubiertas, áticos, mansardas, canales y elementos de remate, con el fin de verificar las condiciones reales de conservación, identificar lesiones visibles, deformaciones, pérdidas de material, fisuras, obstrucciones, oxidación de elementos metálicos, fallas en impermeabilización y puntos de ingreso de agua. Estas observaciones serán registradas mediante fichas técnicas, registro fotográfico y planos de calificación de patologías, permitiendo mapear de forma precisa las áreas críticas.

El análisis se apoyará igualmente en la caracterización constructiva desarrollada en el Capítulo 1, mediante la cual se reconocerán los materiales originales, como estructuras de madera, soportes metálicos, tejas de barro, y elementos de carpintería y se evaluará su estado físico. Esta lectura es fundamental para asegurar que cualquier intervención respete la materialidad propia del inmueble y evite la incorporación de soluciones incompatibles que puedan acelerar procesos de deterioro.

Adicionalmente, se estudiará el comportamiento hidráulico del sistema de cubiertas, considerando pendientes, puntos de evacuación, capacidad de canales, bajantes y desagües, así como la relación entre escorrentías y afectaciones en fachadas. Para ello se analizarán caudales, obstrucciones, discontinuidades y deficiencias de diseño que expliquen las filtraciones recurrentes o acumulaciones de humedad. Este componente permitirá formular ajustes técnicos que optimicen la evacuación de aguas lluvias y reduzcan riesgos de deterioro futuro.

Con base en la integración de estos estudios, documentales, históricos, constructivos, patológicos e hidráulicos, se estructurará el diagnóstico técnico consolidado, identificando causas y no solo síntomas, lo que permitirá priorizar intervenciones correctivas y preventivas.

La propuesta de intervención se formulará entonces bajo criterios de conservación patrimonial, privilegiando la reparación, consolidación y mantenimiento de los elementos originales sobre su sustitución, e incorporando únicamente soluciones compatibles, reversibles y durables. Las acciones podrán incluir limpieza y recuperación de piezas, reposición selectiva de elementos deteriorados con materiales equivalentes, mejora de pendientes, rehabilitación de canales y bajantes, incorporación de sistemas de protección o impermeabilización compatibles y adecuaciones que faciliten el mantenimiento periódico.

Todas las decisiones técnicas estarán sustentadas en los resultados del diagnóstico y se consignarán en planos de intervención, detalles constructivos, especificaciones técnicas, memorias de cálculo cuando aplique, cantidades de obra y presupuesto, garantizando que la Entidad cuente con insumos suficientes para la posterior ejecución de las obras.

En consecuencia, este capítulo no se limita a proponer soluciones constructivas, sino que constituye un proceso analítico y proyectual fundamentado en evidencia técnica y en el reconocimiento de los valores patrimoniales del inmueble, asegurando que las intervenciones sobre las cubiertas contribuyan a la conservación integral del bien y a la prolongación de su vida útil.

4. Diagnóstico y propuesta de intervención de fachadas exteriores e internas

Las fachadas exteriores se entienden no solo como envolventes constructivas, sino como componentes fundamentales de la expresión arquitectónica y simbólica del conjunto, responsables de configurar la imagen institucional del edificio dentro del espacio público. Su deterioro impacta simultáneamente el desempeño técnico del inmueble y su valor urbano, por lo que cualquier intervención debe fundamentarse en un equilibrio entre conservación material y preservación estética.

El estudio partirá de la lectura histórica y tipológica desarrollada en los capítulos anteriores, identificando las características formales, los ritmos compositivos, los materiales originales y los elementos ornamentales que configuran la identidad del inmueble. Sobre esta base se realizará un levantamiento patológico exhaustivo, documentando fisuras, desprendimientos, erosión de morteros, alteraciones cromáticas, biodeterioro, manchas por escorrentía, corrosión de anclajes o deterioro de carpinterías.

El análisis permitirá establecer relaciones de las lesiones y las causas, entre fallas del sistema de cubiertas, acumulación de humedad o intervenciones incompatibles

realizadas en el pasado. A partir de ello se definirán tratamientos específicos de limpieza, consolidación, resane, reintegración y protección superficial, procurando siempre mantener la mayor cantidad posible de material original. Las intervenciones se diseñarán para ser discretas, distinguibles y técnicamente compatibles, evitando soluciones que alteren la lectura histórica o introduzcan materiales de comportamiento fisicoquímico inadecuado.

Se ejecutará una fase de trabajo de campo orientada a la inspección técnica y al reconocimiento directo de las áreas objeto de intervención, con el propósito de obtener información verificable sobre las condiciones reales de conservación y funcionamiento de las cubiertas y fachadas. Durante esta etapa se realizará un análisis detallado del estado físico de los sistemas constructivos, identificando lesiones, deterioros y patologías visibles en los diferentes componentes vinculados al alcance del contrato, tales como fisuras, desprendimientos, humedades, pérdidas de material, deformaciones o fallas de desempeño.

De manera complementaria, se evaluarán las condiciones de acceso, restricciones operativas y requerimientos de seguridad para el desarrollo de las actividades de intervención, así como la presencia de interferencias asociadas a redes, instalaciones, elementos agregados o modificaciones posteriores que puedan incidir en el diagnóstico o en la formulación de las propuestas técnicas. Toda la información recopilada será registrada mediante levantamientos gráficos, fichas técnicas y registro fotográfico sistemático, con el fin de sustentar los análisis y decisiones proyectuales posteriores.

5. Sistema contra caídas

El desarrollo del presente capítulo se orienta a integrar, dentro del alcance general de la consultoría, los insumos técnicos, presupuestales y documentales correspondientes al sistema contra caídas requerido para las labores de inspección, mantenimiento e intervención de las cubiertas del Palacio Liévano y del Palacio Municipal, garantizando el cumplimiento de las condiciones de seguridad para trabajo en alturas conforme a la normativa vigente.

De acuerdo con lo establecido en el Anexo Técnico, la consultoría no contempla el diseño de un nuevo sistema, sino la revisión, adopción e incorporación de los productos previamente elaborados por la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., específicamente los derivados del contrato de consultoría No. 4233000-644-2024, cuyo objeto corresponde al suministro e instalación del sistema contra caídas en las diferentes sedes institucionales. En este sentido, la metodología se fundamenta en un proceso de análisis documental y sistematización técnica que permita articular dichos estudios al proyecto de intervención de cubiertas y fachadas.

En una primera etapa se realizará la recopilación y revisión integral de la documentación existente, incluyendo diagnósticos, informes de diseño, anexo

técnico, memorias, planimetría, especificaciones, presupuestos y demás soportes técnicos desarrollados en el marco del contrato mencionado. Esta revisión tendrá como propósito verificar el alcance de las soluciones propuestas, su coherencia técnica, la localización de los puntos de anclaje, las condiciones de instalación y los criterios de seguridad adoptados, evaluando su pertinencia y aplicabilidad específica para las cubiertas del Palacio Liévano y del Palacio Municipal.

Posteriormente, se efectuará un contraste técnico entre la información documental y las condiciones reales observadas en campo durante el diagnóstico de cubiertas, con el fin de validar accesos, rutas de mantenimiento, interferencias con elementos patrimoniales, compatibilidad constructiva y restricciones operativas. Este ejercicio permitirá confirmar que la implementación del sistema no genere afectaciones a materiales originales ni alteraciones significativas en la lectura arquitectónica del inmueble, priorizando soluciones reversibles y de mínimo impacto.

Con base en esta verificación, se procederá a la sistematización e incorporación del anexo técnico y de los documentos soporte dentro del Anexo Técnico General de la presente consultoría, integrándolos de manera coordinada con los demás capítulos del proyecto. De igual forma, se realizará la inclusión del presupuesto oficial estimado para el suministro e instalación del sistema contra caídas dentro del presupuesto general de intervención, asegurando su articulación con las cantidades de obra, la programación y la logística global del proyecto.

Finalmente, se formulará un plan de mantenimiento preventivo y correctivo del sistema contra caídas, en el cual se definirán procedimientos de inspección, periodicidad de revisiones, recursos necesarios, responsables y recomendaciones técnicas que garanticen su correcto funcionamiento y durabilidad en el tiempo. Este plan permitirá que el sistema conserve sus condiciones de seguridad y operatividad sin generar riesgos para los usuarios ni para la integridad del bien patrimonial.

De esta manera, la metodología garantiza que el sistema contra caídas sea incorporado de forma técnicamente sustentada, presupuestalmente viable y patrimonialmente compatible, integrándose al proyecto de intervención sin exceder el alcance contractual ni duplicar estudios previamente realizados por la Entidad.

6. obras complementarias

El desarrollo de las obras complementarias se abordará como un proceso técnico integral orientado a identificar, analizar, diseñar y documentar aquellas intervenciones necesarias para garantizar la integridad física, la funcionalidad operativa y la mantenibilidad del Palacio Liévano y del Palacio Municipal, en articulación directa con las acciones de conservación e intervención de cubiertas y fachadas definidas en los capítulos anteriores. Estas actuaciones se entienden como medidas de apoyo que, aunque de carácter puntual o localizado, resultan fundamentales para prevenir patologías recurrentes, facilitar el acceso para mantenimiento y asegurar el adecuado desempeño de los sistemas constructivos en el largo plazo.

La metodología iniciará con la recopilación y revisión de antecedentes técnicos, incluyendo planos, estudios, informes y documentación generada en contratos anteriores ejecutados por la Entidad, así como los resultados de los diagnósticos desarrollados para cubiertas y fachadas. Esta información permitirá reconocer condicionantes constructivas, restricciones patrimoniales, zonas críticas, interferencias existentes y áreas que históricamente han presentado problemas de filtración o deterioro.

Posteriormente se realizará el reconocimiento detallado en campo de las cubiertas, terrazas, patios y áreas interiores asociadas, con el fin de verificar las condiciones reales de accesibilidad, mantenimiento y funcionamiento. Durante esta etapa se identificarán interferencias de redes, cableados expuestos, dificultades de circulación técnica, puntos de acumulación de humedad y sectores donde la ausencia de elementos auxiliares impida la correcta conservación del inmueble. Toda la información será registrada mediante levantamientos gráficos, registro fotográfico sistemático y verificación o actualización de planos existentes.

Con base en este diagnóstico se procederá a la definición de las necesidades específicas de intervención, estableciendo las soluciones técnicas más adecuadas para cada componente complementario. Para el caso de las cubiertas, se analizará la conveniencia de incorporar sistemas de pasarelas o superficies de tránsito que permitan ejecutar labores de limpieza, inspección y mantenimiento de tejas, canales y bajantes de forma segura y controlada, procurando que su localización, geometría y sistema de apoyo no afecten los valores patrimoniales del inmueble. Estas soluciones serán concebidas bajo criterios de reversibilidad, bajo impacto visual y compatibilidad estructural.

En relación con las instalaciones, se realizará el levantamiento y evaluación del cableado existente en cubierta, identificando recorridos improvisados, fijaciones inadecuadas y puntos de interferencia con los sistemas de drenaje o mantenimiento. A partir de este análisis se planteará su reorganización y canalización mediante bandejas, ductos o canales técnicos que ordenen y protejan las redes, mejoren la seguridad operativa y reduzcan el riesgo de deterioro de los materiales originales.

De manera complementaria, se identificarán las áreas internas del inmueble que presenten daños asociados a filtraciones actuales o históricas, localizando las afectaciones en planos de planta, cortes y fachadas. Estas patologías serán analizadas en relación directa con las causas detectadas en cubiertas y redes de desagüe, con el fin de formular intervenciones de mantenimiento y reparación que restituyan las condiciones físicas de los espacios mediante materiales y técnicas compatibles con la preexistencia.

Asimismo, se evaluarán terrazas y áreas exteriores que presenten fallas de impermeabilización o sellado, cuya incidencia genere deterioros en fachadas o placas de entrepiso. Se propondrán ajustes de pendientes, reparación de juntas,

corrección de remates y reposición de acabados, priorizando soluciones durables y de fácil mantenimiento que restablezcan el correcto desempeño hidráulico de estos espacios.

Todas las soluciones definidas serán desarrolladas a nivel de diseño arquitectónico y técnico, elaborando los correspondientes documentos técnicos de soporte y planos de intervención en formatos DWG y PDF, junto con especificaciones de materiales, detalles constructivos, procesos de ejecución y criterios de control de calidad. De igual manera, cada actividad será cuantificada y presupuestada mediante el cálculo de cantidades de obra y análisis de precios unitarios, integrando estos valores al presupuesto general del proyecto.

De esta forma, las obras complementarias se integran metodológicamente como un conjunto de actuaciones estratégicas que fortalecen el desempeño integral del inmueble, facilitan su mantenimiento preventivo y contribuyen a la conservación sostenible de sus valores patrimoniales, asegurando que las intervenciones propuestas sean técnica, funcional y patrimonialmente coherentes.

7. Presupuesto, especificaciones y programación

El presente componente metodológico tiene como finalidad consolidar técnica, económica y operativamente todas las intervenciones formuladas en los capítulos anteriores, transformando los diagnósticos, criterios de conservación y propuestas de intervención en instrumentos verificables que permitan su futura contratación, ejecución, seguimiento y control. En este sentido, el alcance no se limita a la estimación de costos, sino que integra de manera articulada la estructuración presupuestal, la definición de especificaciones técnicas, la programación temporal, la planificación logística, la determinación de recursos humanos requeridos y el establecimiento de mecanismos de control contractual.

El proceso se inicia con la sistematización de cada una de las acciones de intervención propuestas para cubiertas, fachadas exteriores, fachadas interiores, sistema contra caídas y obras complementarias, garantizando que todas las actividades cuenten con trazabilidad directa respecto a los diagnósticos técnicos y a los criterios patrimoniales definidos. A partir de esta consolidación se identifican, desagregan y cuantifican las actividades constructivas necesarias para materializar las soluciones planteadas, estableciendo unidades de medida, alcances precisos y condiciones de ejecución.

Con base en esta descomposición técnica se elaboran las memorias de cantidades de obra, mediante la medición detallada en planos, levantamientos y modelos de intervención, asegurando coherencia entre geometrías reales, detalles constructivos y alcances proyectados. Estas cantidades constituyen el soporte objetivo para la estructuración económica del proyecto y permiten evitar sobrecostos o indefiniciones durante la ejecución.

Posteriormente se desarrollan los Análisis de Precios Unitarios – APU, construidos a partir del estudio de rendimientos, mano de obra, materiales, equipos, transporte, herramientas, desperdicios y costos indirectos asociados a cada actividad. La estimación de materiales se soportará con cotizaciones de mercado que garanticen valores reales y verificables, procurando que los precios reflejen condiciones actuales de suministro y disponibilidad. Este ejercicio permite obtener costos unitarios técnicamente sustentados y ajustados a la realidad del proyecto.

De manera paralela se elaboran las especificaciones técnicas de construcción, en las cuales se definen con precisión los materiales, calidades, procesos constructivos, tolerancias, controles de calidad, ensayos requeridos, criterios de aceptación y condiciones de no conformidad para cada actividad. Estas especificaciones constituyen el marco técnico obligatorio para el contratista de obra y garantizan que las intervenciones se ejecuten conforme a los lineamientos de conservación patrimonial, compatibilidad de materiales y buenas prácticas constructivas.

Una vez consolidados los costos unitarios y las cantidades, se estructura el presupuesto general del proyecto, organizado por capítulos conforme a la estructura del Anexo Técnico, integrando las intervenciones de cubiertas, fachadas exteriores, fachadas interiores, sistema contra caídas y obras complementarias. Sobre este presupuesto se realiza el análisis de administración, imprevistos y utilidad, definiendo porcentajes acordes con la complejidad técnica, los riesgos operativos y las particularidades de intervención en bienes patrimoniales.

En complemento al componente económico, se desarrolla la programación detallada de obra, estableciendo la secuencia lógica de actividades, sus interdependencias y la duración estimada de cada proceso. Esta programación se materializa en diagramas de Gantt y rutas críticas, permitiendo identificar fases prioritarias, tiempos de ejecución y posibles restricciones operativas. La planificación temporal busca optimizar recursos, reducir interferencias y asegurar la compatibilidad de las obras con el funcionamiento institucional de los inmuebles.

La metodología incorpora igualmente la formulación de un plan logístico de ejecución, en el cual se analizan accesos, horarios de intervención, almacenamiento de materiales, circulación de personal, manejo de residuos, obras temporales, servicios provisionales y condiciones de seguridad. Este plan tiene como objetivo minimizar impactos sobre usuarios y entorno urbano, garantizando una intervención ordenada, segura y eficiente, especialmente considerando la localización estratégica de los inmuebles en el centro histórico de la ciudad.

Como parte de la estructuración contractual, se define el personal mínimo requerido sugerido para la ejecución de las obras y para la interventoría, describiendo perfiles profesionales, experiencia y responsabilidades, de manera que los futuros procesos de selección cuenten con criterios técnicos claros y acordes con la naturaleza patrimonial del proyecto.

Finalmente, se establecen mecanismos de seguimiento y control del contrato, mediante indicadores de avance físico y financiero, controles de calidad, verificación de cumplimiento de especificaciones, revisión periódica de cronograma, reportes técnicos y actas de seguimiento. Estos instrumentos permitirán monitorear el desempeño del contratista, detectar desviaciones oportunamente y garantizar que la ejecución se mantenga alineada con el alcance, el presupuesto y los estándares técnicos definidos.

De esta manera, la metodología integra los componentes técnicos, económicos y administrativos en un sistema coherente de planeación y control, asegurando que las intervenciones propuestas sean viables, ejecutables y sostenibles, y que su implementación contribuya de manera efectiva a la conservación del Palacio Liévano y del Palacio Municipal.

Productos Entregables Presupuestos:

- Presupuesto general y detallado.
- Análisis de precios unitarios.
- Cantidades de obra.
- Especificaciones técnicas.
- Cronograma de obra.
- Cálculo del A.I.U. incluido desglose.
- Perfiles profesionales propuestos para el proceso de obra y lineamientos de anexo técnico para el pliego de condiciones.

8. Plan de manejo de tránsito

La presente metodología tiene por objeto orientar la elaboración de los insumos técnicos necesarios para la estructuración del Plan de Manejo de Tránsito (PMT) ante las autoridades competentes. Estos insumos permitirán prever, organizar y mitigar los impactos que la ejecución de las obras de intervención en cubiertas, fachadas y áreas complementarias pueda generar sobre la movilidad peatonal y vehicular en el entorno inmediato del Palacio Liévano y del Palacio Municipal.

Dado que los inmuebles objeto de intervención se localizan en un área de alta sensibilidad urbana, con gran afluencia de peatones, tráfico vehicular constante, presencia institucional y actividades comerciales y turísticas, el enfoque del PMT se fundamentará en criterios de seguridad vial, accesibilidad universal, continuidad de servicios y mínima afectación al espacio público, garantizando que las obras se desarrollen de manera compatible con el funcionamiento cotidiano del sector.

El proceso metodológico se iniciará con la recopilación de información normativa y técnica aplicable, incluyendo manuales de señalización vial, lineamientos distritales para PMT, reglamentación vigente de tránsito y disposiciones locales que condicionen la ocupación temporal del espacio público. Esta revisión permitirá

establecer el marco de referencia para la formulación de las propuestas y asegurar que los insumos producidos cumplan con los requisitos exigidos por las entidades de control.

Posteriormente se desarrollará un diagnóstico vial detallado del área de influencia del proyecto, mediante recorridos técnicos y observación directa en diferentes franjas horarias, con el fin de caracterizar el estado físico de las vías, las condiciones de circulación peatonal y vehicular, los flujos de tránsito, la localización de paraderos, accesos institucionales, zonas de carga y descarga, puntos críticos de congestión y conflictos de movilidad. Este diagnóstico permitirá comprender el comportamiento real del entorno y prever los efectos que la intervención pueda ocasionar sobre la operación vial.

Con base en este análisis se realizará el levantamiento planimétrico del sector, identificando interferencias, andenes, calzadas, accesos, redes, mobiliario urbano, zonas de seguridad y áreas potenciales de ocupación temporal para andamios, cerramientos, almacenamiento o maniobras de obra. Esta información servirá como soporte para la definición técnica de desvíos, rutas alternas y configuraciones de circulación seguras.

A partir de la caracterización del entorno se estructurará una propuesta preliminar de manejo de tránsito que contemple la sectorización de las áreas de intervención y la definición de fases constructivas, de manera que las actividades de obra se programen progresivamente y no generen cierres simultáneos o afectaciones extensivas. Se evaluarán alternativas de circulación vehicular y peatonal, accesos temporales, pasos seguros, señalización provisional y dispositivos de control de tráfico, priorizando siempre la continuidad del servicio y la seguridad de usuarios.

La propuesta incorporará el diseño preliminar de señalización preventiva, informativa y reglamentaria, así como la localización de elementos de control tales como vallas, barreras, conos, delineadores, banderilleros y demás dispositivos requeridos para delimitar las zonas de trabajo. En los casos en que la programación de obra lo exija, se evaluará la implementación de medidas específicas para operación nocturna, garantizando condiciones adecuadas de iluminación y seguridad.

De manera complementaria, se formularán estrategias orientadas a asegurar el acceso permanente a funcionarios, servicios de emergencia y personas con movilidad reducida, integrando criterios de accesibilidad universal y rutas peatonales protegidas. Estas medidas buscan reducir al mínimo los impactos sociales y funcionales derivados de la ejecución del proyecto.

La metodología incluirá igualmente la estructuración de un cronograma de implementación del PMT, articulado con la programación general de obra, en el cual se definan tiempos de instalación, ajustes por fases, traslados de señalización y

desmontaje progresivo, garantizando coherencia entre el avance constructivo y las medidas de manejo de tránsito.

Toda la información será consolidada en memorias técnicas, planos esquemáticos y documentos justificativos que describan los criterios de diseño adoptados, los fundamentos normativos y las condiciones específicas del sector. Asimismo, se elaborará un protocolo de socialización con la comunidad y actores institucionales, con el fin de informar oportunamente las intervenciones, recoger observaciones y facilitar la aceptación del plan.

Como resultado, se entregarán los insumos técnicos completos y organizados, listos para radicación ante la secretaria de movilidad, asegurando que el PMT pueda ser evaluado, aprobado e implementado oportunamente, sin generar retrasos en el inicio o desarrollo de las obras.

De esta manera, la metodología garantiza que la gestión del tránsito no se limite a un requisito administrativo, sino que se constituya en una herramienta integral de planificación urbana que contribuya a la seguridad, la eficiencia operativa y la adecuada relación del proyecto con su entorno.

9. Trámites y permisos

Finalmente, se gestionarán los procedimientos administrativos requeridos para viabilizar las intervenciones ante las entidades competentes. Este proceso incluye la preparación de documentación técnica, memorias, planos y soportes normativos, asegurando que el proyecto cumpla con el marco legal y patrimonial aplicable. La adecuada gestión de estos trámites permitirá que las actuaciones propuestas puedan ejecutarse sin contratiempos regulatorios.

Considerando que cualquier intervención sobre inmuebles declarados BIC se encuentra sujeta a autorizaciones específicas derivadas de su régimen de protección patrimonial, este capítulo se concibe como un proceso sistemático de planificación regulatoria que permita anticipar requerimientos, evitar reprocesos y asegurar que, al cierre de la consultoría, el proyecto cuente con las condiciones administrativas necesarias para su ejecución.

La metodología iniciará con la revisión integral del marco normativo aplicable, incluyendo la legislación nacional y distrital sobre patrimonio cultural, el régimen de intervención en BIC, las disposiciones del Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP), la normativa urbanística vigente, y los lineamientos específicos de entidades como el Instituto distrital de patrimonio cultural, el ministerio de cultura, curadurías urbanas. Este análisis permitirá delimitar el alcance de las obligaciones regulatorias y reconocer los procedimientos administrativos exigibles según el tipo y localización de cada intervención.

Con base en esta revisión normativa y en las propuestas técnicas desarrolladas en los capítulos anteriores, se procederá a la identificación detallada de los trámites requeridos para cada actividad de intervención, considerando variables como el tipo de obra, su impacto físico, la ocupación temporal del espacio público, la instalación de elementos auxiliares, el régimen de propiedad del inmueble y las restricciones derivadas de su valor patrimonial. Esta identificación permitirá establecer de manera precisa qué actuaciones requieren autorizaciones previas, conceptos técnicos, permisos especiales o simples notificaciones administrativas.

Posteriormente se elaborará una caracterización técnica de cada trámite, describiendo su naturaleza, entidad competente, requisitos documentales, tiempos estimados de respuesta, posibles condicionantes, secuencia lógica de gestión y responsabilidades asociadas. Esta información será organizada en una matriz de trámites que funcione como herramienta de planificación y control, permitiendo visualizar el estado de avance, priorizar gestiones críticas y coordinar oportunamente las radicaciones necesarias para no afectar el cronograma general del proyecto.

Una vez estructurada la ruta administrativa, se procederá a la preparación de los soportes técnicos requeridos por cada entidad, tales como memorias descriptivas, planos, presupuestos, cronogramas, fichas de intervención y demás documentos que sustenten la viabilidad de las propuestas. Estos insumos serán elaborados con el nivel de detalle y formato exigido por las autoridades competentes, garantizando claridad, coherencia y trazabilidad entre el alcance técnico del proyecto y las solicitudes presentadas.

La consultoría adelantará la radicación formal de aquellos trámites que, conforme al alcance contractual, deban ser gestionados directamente, realizando el seguimiento técnico y administrativo correspondiente hasta su aprobación o emisión de concepto. Este acompañamiento incluirá la atención de observaciones, ajustes documentales y coordinación con las entidades involucradas, procurando reducir tiempos de respuesta y facilitar la obtención oportuna de permisos.

De manera complementaria, se establecerán con claridad aquellos trámites que, por su naturaleza o por programación contractual, deban quedar listos para ser gestionados por el futuro contratista de obra. Para estos casos se dejarán estructurados los expedientes técnicos, requisitos, lineamientos y procedimientos necesarios, de forma que su trámite posterior pueda adelantarse sin reprocesos ni vacíos de información.

Como resultado, la metodología permitirá que al cierre de la consultoría el proyecto cuente con las autorizaciones y permisos esenciales obtenidos o en trámite avanzado, y que los procedimientos pendientes se encuentren plenamente definidos y documentados, garantizando que la futura ejecución de obra pueda desarrollarse sin obstáculos legales o administrativos.

De esta manera, la gestión de permisos se integra como un componente estratégico del proyecto, asegurando no solo el cumplimiento normativo, sino también la viabilidad operativa y la protección efectiva de los valores patrimoniales del Palacio Liévano y del Palacio Municipal.

ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS PRELIMINARES A LAS ACTIVIDADES DE CONSULTORÍA

Cronogramas - programación de entregables

La programación del proyecto para la elaboración de los estudios técnicos de conservación e intervención de cubiertas y fachadas del Palacio Liévano y del Palacio Municipal organiza de manera secuencial, lógica y coordinada el conjunto de actividades necesarias para el desarrollo integral de la consultoría, en concordancia con los criterios de intervención, lineamientos patrimoniales y determinantes técnicos definidos por la Interventoría, el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural – IDPC y las entidades territoriales competentes.

A través del cronograma se establecen los tiempos de ejecución, la asignación de recursos y las interrelaciones entre tareas, permitiendo planificar la utilización de personal profesional, medios técnicos, insumos, equipos y herramientas requeridos para la correcta elaboración de los productos contractuales. Esta planificación constituye una herramienta fundamental de gestión y control, ya que permite organizar el avance del proyecto, identificar la ruta crítica y definir hitos de seguimiento que faciliten la verificación oportuna del cumplimiento del alcance.
El proyecto contempla una duración total de ochenta y cinco (85) días calendario, iniciando el 19 de enero de 2026 con la suscripción del Acta de Inicio y finalizando con la entrega y sustentación ante el IDPC el 15 de mayo de 2026.

Durante los primeros días se desarrolla la fase de documentación de inicio, con una duración de cinco (5) días, orientada a la actualización de pólizas, presentación y aprobación del cronograma, aprobación del documento de enfoque metodológico y validación de las hojas de vida del equipo profesional, garantizando así las condiciones administrativas y técnicas para el inicio formal de la consultoría.

Posteriormente se adelanta el Capítulo 1 – Estudios preliminares, con una duración de diez (10) días, en el cual se elabora el análisis y diagnóstico del estado actual del inmueble, el estudio de evolución histórica, la investigación constructiva y tipológica, así como la recopilación de información estratigráfica y la consolidación del informe técnico final. Esta etapa constituye la base de conocimiento necesaria para orientar las decisiones técnicas de los capítulos siguientes.

De manera articulada se ejecuta el Capítulo 2 – Estudios de valoración, con una duración de diez (10) días, en el que se analizan y evalúan los criterios patrimoniales del inmueble, permitiendo establecer niveles de intervención y lineamientos de conservación compatibles con la condición de Bien de Interés Cultural.

El desarrollo del Capítulo 3 – Diagnóstico y propuesta de intervención de cubiertas y sistema de aguas lluvias se extiende por cuarenta y seis (46) días, comprendiendo el registro fotográfico, trabajo de campo, levantamientos, revisión de información histórica, calificación de patologías, anteproyectos y elaboración de planos y documentos técnicos de soporte que fundamentan la intervención, consolidación y restauración de cubiertas y redes pluviales.

En paralelo se desarrollan el Capítulo 4 – Fachadas exteriores y el Capítulo 5 – Fachadas internas, cada uno con una duración de cuarenta y seis (46) días, contemplando actividades de diagnóstico, registro fotográfico, levantamientos, calificación, formulación de propuestas de intervención y elaboración de documentos técnicos y planimetría detallada para la conservación y restauración de los elementos de fachada.

El Capítulo 6 – Sistema contra caídas se programa en quince (15) días, periodo durante el cual se realiza la revisión documental de los estudios existentes, la incorporación del presupuesto oficial del sistema, la adopción del anexo técnico previo y la formulación del plan de mantenimiento preventivo y correctivo correspondiente.

Posteriormente se ejecuta el Capítulo 7 – Obras complementarias, con una duración de cuarenta y un (41) días, contemplando el diseño de pasarelas para mantenimiento de cubiertas, reorganización de cableado, revisión de redes pluviales, diagnóstico de humedades y formulación de intervenciones para áreas internas y terrazas afectadas por filtraciones.

En la fase final del proyecto se consolida el Capítulo 8 – Presupuesto de obra, especificaciones técnicas, cronograma, logística de ejecución, seguimiento y control, con una duración de veinte (20) días, durante los cuales se elaboran las memorias de cantidades de obra, análisis de precios unitarios, especificaciones técnicas, programación detallada, análisis de A.I.U., definición de perfiles profesionales, anexo técnico para pliegos y documentos logísticos y de costos temporales.

De manera simultánea se desarrollan el Capítulo 9 – Insumos para el Plan de Manejo de Tránsito, con dieciocho (18) días, y el Capítulo 10 – Trámites, autorizaciones y permisos, con treinta y dos (32) días, orientados respectivamente a la elaboración del diagnóstico vial, señalización y fases del PMT, así como a la identificación, radicación y seguimiento de los trámites administrativos necesarios para la viabilidad legal del proyecto.

Finalmente, el cronograma culmina con la presentación y sustentación del proyecto ante la Entidad, consolidando la totalidad de los productos técnicos requeridos.

GESTIÓN DOCUMENTAL

Archivos físicos y digitales

La gestión documental del presente contrato se desarrollará mediante un sistema organizado, trazable y estandarizado de administración de la información, orientado a garantizar la correcta producción, clasificación, almacenamiento, control y entrega de todos los documentos técnicos, administrativos y contractuales derivados de los estudios técnicos para la conservación e intervención de cubiertas y fachadas del Palacio Liévano y del Palacio Municipal.

Este proceso tiene como propósito asegurar la integridad, disponibilidad y consulta oportuna de la información generada durante la consultoría, facilitando el seguimiento por parte de la Interventoría, la Supervisión y el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural – IDPC, así como la adecuada incorporación de los productos al expediente contractual de la Entidad, conforme a la normatividad archivística vigente y a los lineamientos institucionales de gestión documental.

Actas e informes

Adicional al acta de inicio, acta de suspensión, acta de reinicio, acta de terminación, acta de entrega y recibo a satisfacción y acta de liquidación, se deben elaborar actas de comité, actas técnicas y otras actas de seguimiento, según se requiera, consignando la información que permita evidenciar la trazabilidad del contrato. Estas actas deben ser diligenciadas en los formatos establecidos por el IDPC, acompañándose de los anexos que se consideren pertinentes como soportes.

La interventoría será la encargada de elaborar las correspondientes actas de reuniones y serán suscritas por todas las partes que en ellas participen.

Al final del contrato, los documentos deben ser entregados de conformidad con las indicaciones dadas por el departamento de Gestión Documental del IDPC, teniendo en cuenta que como mínimo.