

CONTRATO No. 065-2025

**“REALIZAR EL MANTENIMIENTO E
IMPERMEABILIZACIÓN DE LAS FACHADAS
DEL EDIFICIO UBICADO EN LA CALLE 72 #
7-96 A CARGO DE LA DIRECCIÓN
SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL
DE BOGOTÁ”**

INFORME FINAL

CONTRATANTE:
Dirección Seccional de Administración Judicial
de Bogotá

CONTRATISTA:

PROYECTOS Y SOLUCIONES EN
INGENIERIA S.A.S

**BOGOTA DISTRITO CAPITAL
FEBRERO DE 2026**



Calle 140 No. 11-45
Edificio HHC Piso 6 Oficina 606
☎ (601)467 30 76 - 321 639 31 06
Bogotá, D. C., Colombia

INFORME FINAL



INFORME TECNICO FINAL

CONTRATO DE OBRA 065

**“REALIZAR EL MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN DE LAS
FACHADAS DEL EDIFICIO UBICADO EN LA CALLE 72 # 7-96 A CARGO DE
LA DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE BOGOTÁ”**

BOGOTA. COLOMBIA

28 FEBRERO DE 2026

Calle 140 No. 11-45
Edificio HHC Piso 6 Oficina 606
☎ (601)467 30 76 - 321 639 31 06
Bogotá, D. C., Colombia

NIT 900 643 646-1 www.prosoi.com

prosoi.sas@gmail.com

INFORME FINAL

Tabla de contenido

1. INTRODUCCIÓN.....	4
2. INFORME TECNICO	4
3. INFORMACION DEL PROYECTO.....	6
4. DESARROLLO DEL PROYECTO	6
4.1.1. REGISTRO FOTOGRAFICO	9
5. AVANCE FINANCIERO.....	13
6. ACTIVIDADES NO PREVISTAS Y MAYORES CANTIDADES.....	13
7. CLIMA DURANTE LA EJECUCION.....	14
8. PERSONAL EN OBRA	14
9. MITIGACION DE RIESGOS DE ACCIDENTALIDAD DEL PERSONAL DENTRO DE LA OBRA.....	15

INFORME FINAL



1. INTRODUCCIÓN

El presente informe mensual tiene como finalidad describir de manera técnica, detallada y verificable las actividades ejecutadas durante el periodo del contrato 065-2026, en el marco del contrato de mantenimiento, lavado, limpieza, sellado e impermeabilización de fachadas del edificio ubicado en la Calle 72. El informe consolida el avance físico, operativo y administrativo del proyecto, teniendo en cuenta las condiciones reales de ejecución en obra, las restricciones técnicas encontradas, los eventos climatológicos presentados y las medidas adoptadas para garantizar la calidad, la seguridad del personal y la correcta ejecución contractual.

Para la ejecución de estas actividades fue adjudicado el contrato a la firma PROYECTOS Y SOLUCIONES EN INGENIERÍA SAS, quien actúa como Contratista de Obra.

El proyecto tuvo como finalidad principal recuperar las condiciones físicas, funcionales y estéticas de las fachadas en piedra muñeca y vidrio, garantizando la estanqueidad, seguridad de los elementos anclados y prolongación de la vida útil de los materiales existentes.

Las actividades se desarrollaron conforme a las especificaciones técnicas contractuales, lineamientos de seguridad industrial y normatividad vigente aplicable, culminando satisfactoriamente el día 28 de febrero de 2026, fecha que marca la finalización de las actividades de obra.

El presente informe consolida la ejecución técnica del proyecto, las actividades desarrolladas, ajustes efectuados, condiciones climáticas que incidieron en la programación y las recomendaciones finales.

2. INFORME TECNICO

Durante la ejecución del contrato se intervino integralmente el sistema de fachada del edificio, compuesto por revestimiento en piedra muñeca, módulos de vidrio, perfilería metálica y elementos de fijación mecánica. El alcance incluyó limpieza especializada, corrección de juntas deterioradas, resane localizado, reposición de

Calle 140 No. 11-45
Edificio HHC Piso 6 Oficina 606
(601)467 30 76 - 321 639 31 06
Bogotá, D. C., Colombia

INFORME FINAL

sellos en silicona estructural, ajuste de batientes, cambio de tornillería con afectación por corrosión y corrección de remaches que presentaban pérdida de fijación.

El diagnóstico inicial evidenció deterioro progresivo producto del envejecimiento natural de los materiales, exposición constante a agentes atmosféricos y pérdida de propiedades en los sellos elastoméricos existentes, lo que generaba puntos críticos de filtración y riesgo de desprendimientos menores.

La intervención ejecutada permitió restablecer la estanqueidad del sistema, mejorar la adherencia en juntas, recuperar la estabilidad de elementos móviles y optimizar las condiciones generales de seguridad de la fachada. Se verificó la correcta aplicación de sellantes, la adherencia en superficies tratadas y la estabilidad mecánica de los componentes intervenidos, garantizando así el cumplimiento del objeto contractual.

- **OBJETIVO GENERAL**

Ejecutar las actividades de mantenimiento, limpieza, sellado e impermeabilización de las fachadas del edificio, garantizando condiciones adecuadas de presentación, durabilidad y protección de los materiales, bajo criterios de calidad, seguridad y cumplimiento contractual; donde este contrato tiene como objeto es “REALIZAR EL MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN DE LAS FACHADAS DEL EDIFICIO UBICADO EN LA CALLE 72 # 7-96 A CARGO DE LA DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE BOGOTÁ”

- **OBJETIVOS ESPECIFICOS**

Desarrollar el lavado y mantenimiento de la fachada en piedra muñeca mediante procedimientos manuales y mecánicos que permitan la remoción de suciedad, hongos y manchas adheridas. Realizar la limpieza integral de la ventanería en las diferentes fachadas del edificio, asegurando la eliminación de residuos y el control del brillo final. Aplicar productos hidrofugantes en zonas estratégicas del edificio para mejorar la protección superficial frente a la humedad. Ejecutar labores de sellado y emboquillado con silicona en la ventanería,

INFORME FINAL



garantizando la estanqueidad y el adecuado acabado de los elementos intervenidos.

Implementar medidas de seguridad y control durante la ejecución de trabajos en alturas, protegiendo tanto al personal operativo como a terceros.

3. INFORMACION DEL PROYECTO

- *DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONTRATO*

CONTRATO No.:	065-2025
OBJETO	“REALIZAR EL MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN DE LAS FACHADAS DEL EDIFICIO UBICADO EN LA CALLE 72 # 7-96 A CARGO DE LA DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE BOGOTÁ”
VALOR:	(\$118.039.916,00), INCLUIDO AIU
VALOR ADICION:	(\$56.038.770,00), INCLUIDO AIU
VALOR TOTAL:	(\$174.078.686,00), INCLUIDO IVA
FECHA DE INICIACIÓN:	24 de noviembre de 2025
FECHA DE TERMINACIÓN:	28 de febrero de 2026
CONTRATISTA:	PROYECTOS Y SOLUCIONES EN INGENIERÍA S.A.S.
SUPERVISIÓN	ING JOHN ALEXANDER VARGAS MELO Supervisor Técnico

4. DESARROLLO DEL PROYECTO

El desarrollo del proyecto correspondiente al mantenimiento e impermeabilización de las fachadas del edificio Calle 72 #7-96 se ejecutó bajo una metodología progresiva y controlada, estructurada a partir del diagnóstico inicial, la planificación técnica detallada y la intervención sistemática por frentes de trabajo, garantizando

Calle 140 No. 11-45
Edificio HHC Piso 6 Oficina 606
☎ (601)467 30 76 - 321 639 31 06
Bogotá, D. C., Colombia

INFORME FINAL

trazabilidad en cada etapa conforme a lo registrado en bitácora hasta la culminación el día 28 de febrero de 2026.

En una primera fase se realizó reconocimiento técnico exhaustivo del sistema de fachada, evaluando el comportamiento de los materiales constitutivos, el estado de conservación de la piedra muñeca, la condición de las juntas, la adherencia de los sellos elastoméricos existentes y la estabilidad mecánica de los elementos de fijación. Esta inspección permitió identificar que el deterioro no era homogéneo, sino sectorizado, con zonas críticas donde la pérdida de propiedades del sellante y la corrosión de elementos metálicos comprometían la hermeticidad del sistema.

A partir de este diagnóstico se estructuró la intervención iniciando con la limpieza técnica especializada, proceso fundamental para garantizar la correcta adherencia de los nuevos materiales. La limpieza no se limitó a una actividad superficial, sino que implicó la remoción controlada de material particulado, depósitos contaminantes adheridos por exposición ambiental, restos de sellos cristalizados y residuos acumulados en juntas. Esta actividad permitió exponer adecuadamente las superficies reales de contacto y evaluar con mayor precisión el estado estructural de las mismas.

Posteriormente se abordó la intervención en fachada en piedra muñeca. En esta etapa se ejecutó la corrección de juntas deterioradas mediante emboquillado técnico, asegurando continuidad superficial y restableciendo la capacidad de sellado entre piezas. En sectores específicos se identificaron microfisuras y pérdida parcial de material de emboquillado, lo cual exigió resanes localizados con criterios de compatibilidad de materiales para evitar diferencias de comportamiento térmico y garantizar adecuada adherencia. La intervención se realizó cuidando la uniformidad estética y la integración con el acabado existente, preservando las características arquitectónicas del edificio.

De manera paralela se desarrolló la intervención en fachada en vidrio, donde se evidenció que el principal problema correspondía al envejecimiento de los sellos perimetrales. Se procedió al retiro controlado de la silicona deteriorada, evitando afectar la perfilería o el vidrio, y posteriormente se aplicó nuevo sellante estructural bajo condiciones técnicas adecuadas de superficie seca y limpia. Este procedimiento se realizó garantizando continuidad en los cordones de sellado, adecuada compactación y correcta terminación superficial para asegurar hermeticidad y durabilidad.

En relación con los elementos mecánicos, se detectó tornillería con presencia de oxidación avanzada, remaches con pérdida de fijación y batientes desalineadas por

INFORME FINAL



desgaste progresivo. Se efectuó el cambio de tornillos afectados, reposición de fijaciones y ajuste técnico de los sistemas móviles, logrando restablecer la estabilidad y correcto funcionamiento de las ventaneras. Estos trabajos no solo respondieron a un criterio estético o de mantenimiento preventivo, sino que estaban directamente asociados a la seguridad del sistema de fachada y al control de infiltraciones.

Es importante resaltar que la ejecución no fue lineal, sino dinámica. Durante el proceso, cada frente intervenido revelaba nuevas condiciones reales del sistema, lo que obligaba a realizar ajustes técnicos inmediatos para garantizar que la solución aplicada fuera integral y no parcial. Este enfoque permitió evitar intervenciones superficiales y asegurar que el mantenimiento cumpliera efectivamente su propósito de recuperación funcional.

Adicionalmente, la ejecución requirió una coordinación permanente entre el residente de obra y el profesional de Seguridad y Salud en el Trabajo, debido a que gran parte de las actividades se desarrollaron en altura. Se implementaron protocolos estrictos de trabajo seguro, verificación diaria de líneas de vida, inspección de arneses y control del área inferior para evitar riesgos a terceros, manteniendo condiciones seguras durante todo el proceso.

Conforme avanzaban las actividades, se realizaron verificaciones parciales por sectores intervenidos, comprobando la correcta adherencia de sellos, estabilidad de fijaciones y ausencia de filtraciones visibles. Esta metodología de control progresivo permitió corregir oportunamente cualquier detalle menor antes de avanzar al siguiente frente, optimizando tiempos y garantizando calidad final.

Finalmente, una vez culminadas todas las actividades programadas y las mayores cantidades necesarias para garantizar el adecuado funcionamiento del sistema, se efectuó una revisión integral de la fachada intervenida. Se constató la correcta ejecución técnica, la continuidad en los sellos aplicados, la estabilidad mecánica de los elementos móviles y la uniformidad en los resanes realizados. El cierre de actividades quedó registrado formalmente en bitácora el día 28 de febrero de 2026, fecha que marca la finalización de obra.

El desarrollo del proyecto evidenció que el mantenimiento de fachadas no puede abordarse como una intervención aislada de limpieza o resane superficial, sino como un proceso técnico integral que involucra diagnóstico, corrección estructural menor, ajuste mecánico y restablecimiento de condiciones de estanqueidad, aspectos que fueron atendidos en su totalidad durante la ejecución del contrato.

Calle 140 No. 11-45
Edificio HHC Piso 6 Oficina 606
☎ (601)467 30 76 - 321 639 31 06
Bogotá, D. C., Colombia

INFORME FINAL

4.1.1. REGISTRO FOTOGRAFICO

REGISTRO FOTOGRAFICO DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS



Foto 1: Ensiliconado de ventanería en fachada sur.

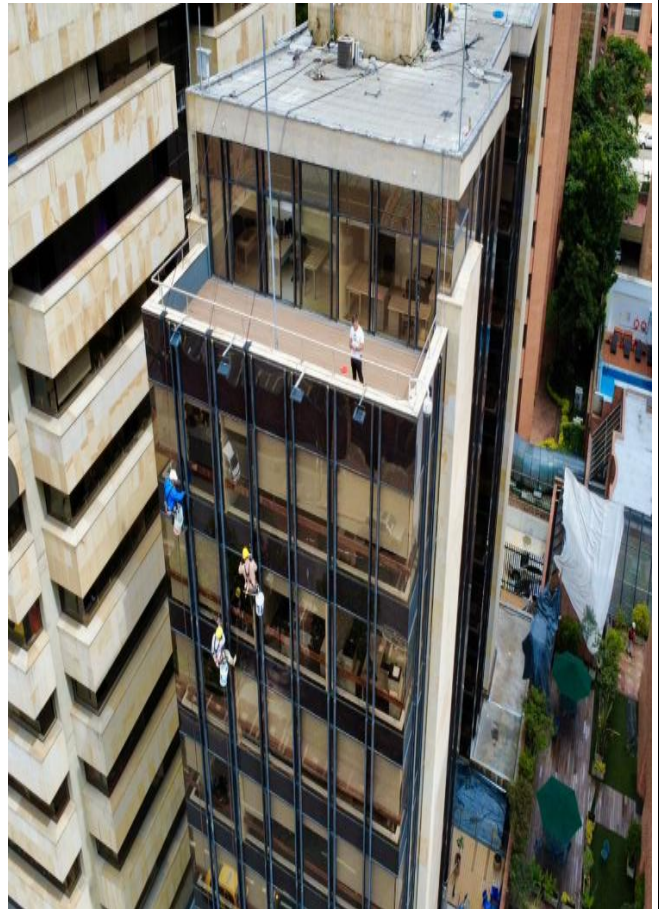


Foto 2: Lavado de ventanería en fachada sur.

INFORME FINAL

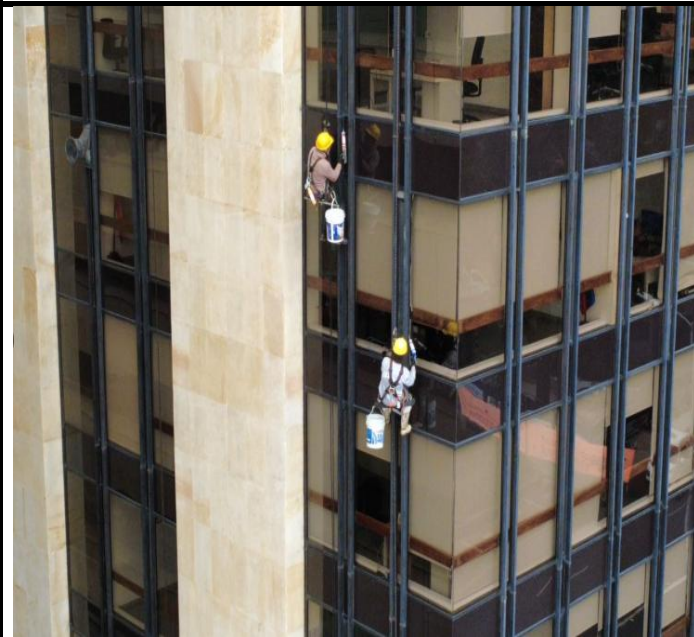


Foto 3: Lavado de ventanería en fachada occidental.



Foto 4: Lavado de ventanería en fachada sur.



Foto 5: pulida de piedra muñeca para retiro de grafiti



Foto 6: Aplicación de silicona en ventanería de la fachada sur.

INFORME FINAL



Foto 7: Reajuste de ventanería.

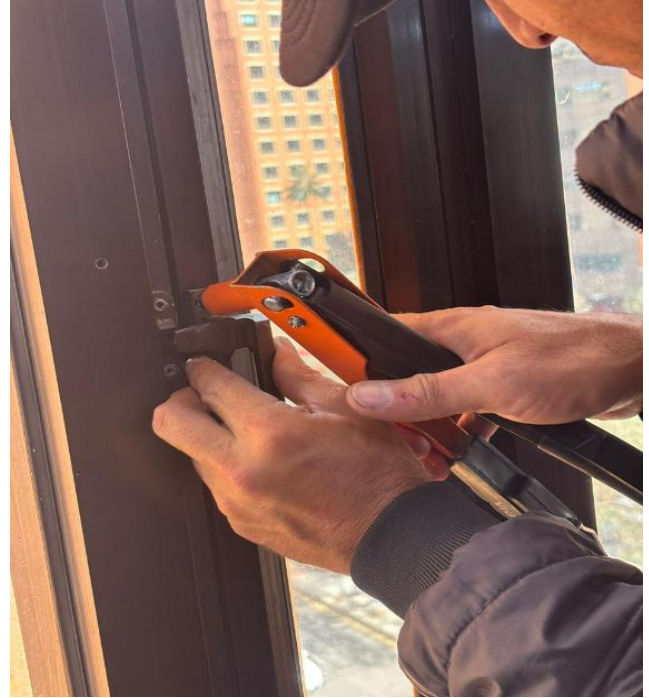


Foto 8: Cambio de manijas en ventanas batientes.

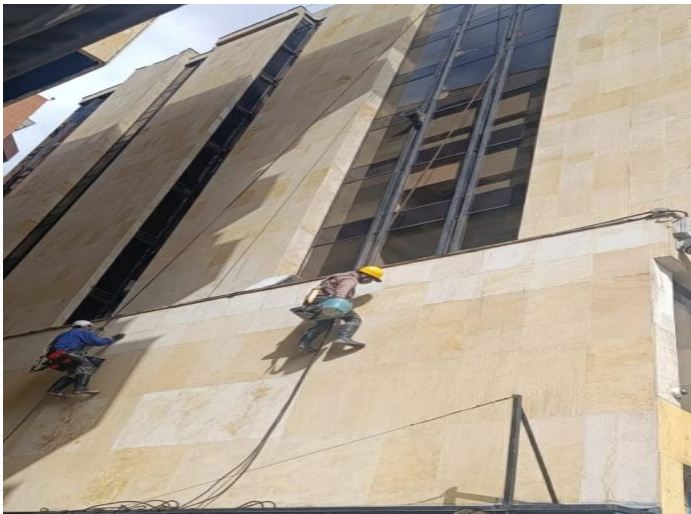


Foto 9: Emboquillado de muro occidental.



Foto 10: Aplicación de pintura en cielo raso de la fachada sur, pisos 3 y 2.

INFORME FINAL



Foto 11: Aplicación de silicona en ventanería de fachada sur.



Foto 12: Lavado de ventanería fachada sur piso 2.



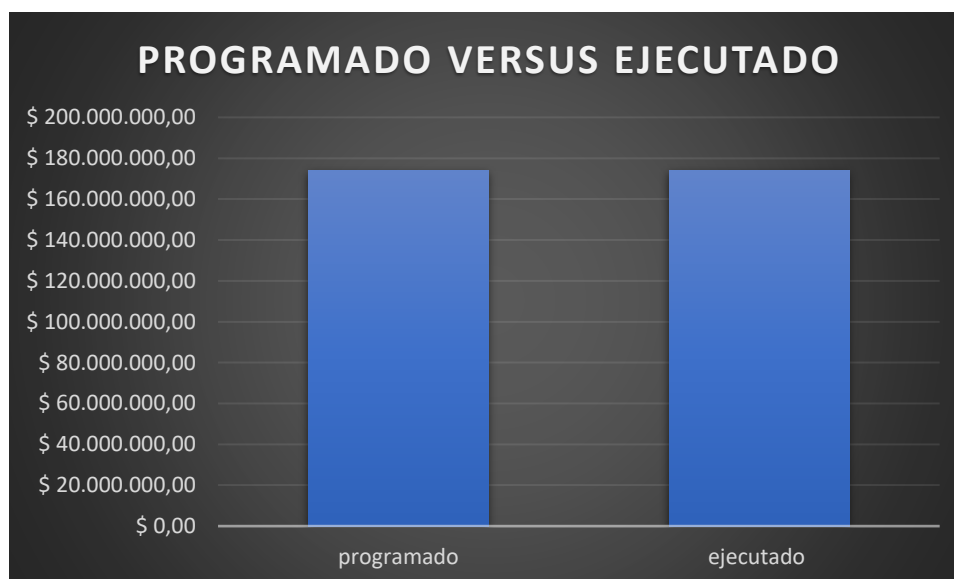
Foto 13: Mantenimiento de ventanería batiente en zona de escaleras.



Foto 14: Aseo general del área intervenida.

Calle 140 No. 11-45
Edificio HHC Piso 6 Oficina 606
(601)467 30 76 - 321 639 31 06
Bogotá, D. C., Colombia

5. AVANCE FINANCIERO



Programado	Ejecutado
\$ 174.078.686,00	\$ 174.078.686,00

6. ACTIVIDADES NO PREVISTAS Y MAYORES CANTIDADES

Durante el desarrollo de la ejecución se evidenciaron condiciones que no fueron plenamente identificadas en la etapa inicial de evaluación, principalmente relacionadas con el grado real de deterioro de los sellos y elementos de fijación. Se encontró mayor cantidad de juntas con pérdida total de material, silicona estructural completamente degradada en sectores específicos y tornillería con corrosión avanzada que comprometía la estabilidad de algunos componentes.

Estas situaciones implicaron la ejecución de mayores cantidades respecto a lo inicialmente estimado, especialmente en reposición de sellos, cambio de tornillería, corrección de remaches y resanes adicionales en piedra muñeca. Las actividades adicionales no obedecieron a modificaciones del alcance, sino a la necesidad técnica de garantizar el correcto funcionamiento y seguridad del sistema de fachada, evitando intervenciones parciales que pudieran comprometer la durabilidad del mantenimiento realizado.

INFORME FINAL

Todas las mayores cantidades fueron ejecutadas bajo criterio técnico y con el objetivo de entregar una intervención integral y funcional.

7. CLIMA DURANTE LA EJECUCION

Durante el periodo de ejecución del contrato se presentaron condiciones climáticas adversas caracterizadas por lluvias frecuentes y de intensidad considerable. Este comportamiento climático tuvo un impacto directo en el rendimiento de las actividades, especialmente aquellas relacionadas con trabajos en altura y aplicación de sellantes, los cuales requieren superficies completamente secas para garantizar adecuada adherencia y desempeño técnico.

Las lluvias obligaron a suspender temporalmente labores externas en múltiples jornadas, reprogramar actividades y redistribuir el personal hacia frentes que no estuvieran expuestos directamente a la intemperie. Asimismo, se incrementaron los tiempos de secado y se generaron pausas técnicas necesarias para evitar aplicación de materiales en condiciones inadecuadas.

Es importante dejar constancia que los atrasos presentados durante la ejecución estuvieron directamente asociados a factores climáticos externos y no a deficiencias operativas. No obstante, se implementaron medidas de mitigación tales como ajustes permanentes en la programación, priorización de actividades internas en días lluviosos y extensión de jornadas en condiciones favorables, logrando finalmente culminar la totalidad de las actividades previstas.

8. PERSONAL EN OBRA

INGENIEROS RESIDENTES DE OBRA, SISO Y PERSONAL OPERATIVO HERNANDO MORALES			
N °	NOMBRE	CEDULA	CARGO
1	Jeyme Giselle Rodríguez Tutiva	1.023.863.915	COORDINADOR
2	Sergio Alejandro Barbosa Callejas	1.013.651.150	RESIDENTE

Calle 140 No. 11-45
Edificio HHC Piso 6 Oficina 606
(601)467 30 76 - 321 639 31 06
Bogotá, D. C., Colombia

INFORME FINAL

3	Luz Melissa Pájaro Berdella	1.118.851.418	PROFESIONAL SST
4	Jeferson Andrés Rodríguez Rodríguez	1.027.523.195	OFICIAL
5	Jhon Fabio Cano Tovar	1.001.273.553	AYUDANTE
6	José Luis Pacheco Gutierrez	1.000.972.920	AYUDANTE
7	Jeison David Pacheco Gutierrez	1.000.248.673	AYUDANTE

9. MITIGACION DE RIESGOS DE ACCIDENTALIDAD DEL PERSONAL DENTRO DE LA OBRA

Se garantiza la seguridad, salud y buena calidad de vida de los trabajadores, teniendo sus respectivas afiliaciones, esto incluye EPS, PENSIÓN, ARL y copias de las cédulas de cada uno de los colaboradores se entregan los respectivos elementos de protección y se divulga el uso de los elementos para el cuidado de cada colaborador.

La socialización de la resolución N° 1409 de 2012, donde se reglamenta el trabajo seguro en alturas y divulgando los procesos de trabajo seguro en alturas, antes de iniciar cualquier labor en alturas se realiza la respectiva llena de documentos y entrega de información adicional para poder realizar la cualquier actividad en alturas.

En el transcurso de la ejecución del contrato no se tuvo ningún accidente de trabajo.

10. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La ejecución del Contrato No. 065-2025 permitió el cumplimiento integral del objeto contractual, garantizando la recuperación de las condiciones óptimas de seguridad, y operatividad del sistema de fachada del inmueble ubicado en la Calle 72 No. 7-96. Las intervenciones realizadas estuvieron orientadas a la mitigación de

INFORME FINAL

patologías constructivas a su estabilización de elementos móviles y la optimización del desempeño funcional de los componentes, contribuyendo así a la extensión de su vida útil.

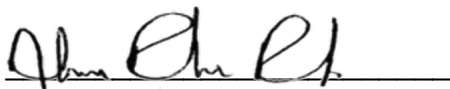
Es fundamental precisar que, si bien se ejecutaron las actividades de lavado de fachada y la posterior aplicación de un agente hidrofugante, dichas intervenciones no garantizan la eliminación total de las filtraciones a través de la envolvente. Lo anterior, considerando que este tipo de tratamiento actúa principalmente como medida de mitigación superficial, reduciendo la absorción capilar del agua, pero no corrige de manera integral las patologías constructivas existentes, ni elimina en su totalidad los puntos de ingreso de humedad.

Es importante precisar que las actividades de lavado de fachada corresponden exclusivamente a procesos de limpieza superficial y remoción de agentes contaminantes, por lo cual no constituyen un tratamiento de impermeabilización a fondo de muros ni garantizan la estanqueidad del sistema envolvente.

En este sentido, se recomienda la implementación de un programa de mantenimiento preventivo de carácter periódico, que contemple como mínimo la inspección técnica anual de sellos, juntas, anclajes y elementos de fijación, así como la ejecución de rutinas de limpieza especializada de fachada bajo condiciones controladas.

Lo anterior, con el propósito de prevenir la evolución de mecanismos de deterioro progresivo, preservar las condiciones de durabilidad de los materiales y minimizar la necesidad de intervenciones correctivas de mayor alcance, complejidad y costo.

Cordialmente,



ING. ALVARO RODRIGUEZ

Director de obra

PROYECTOS Y SOLUCIONES EN INGENIERIA