CONTRATO DE CONSULTORÍA No. 793-2025

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ

CONSORCIO CONSULTORÍA EDUCATIVA

INFORME DE CONSULTORÍA

PARA PAGO No. 01

COLEGIO AGUSTÍN GUERRICABEITIA

Etapa 1 — Municipio de Cajicá, Cundinamarca

Contrato:	No. 793-2025
Entidad contratante:	Alcaldía Municipal de Cajicá
Consultor:	Consorcio Consultoría Educativa
Director:	Ing. Javier H. Martínez F. | MP. 25202-76579 CND
Fecha del informe:	23 de mayo de 2026
Período reportado:	Enero – Mayo de 2026
Versión:	1.0

1. INFORMACIÓN GENERAL DEL CONTRATO

Número de contrato:	793-2025
Objeto:	Consultoría especializada para la revisión y diagnóstico de la Etapa 1 del Colegio Agustín Guerricabeitia con Enfoque Agroindustrial en el Municipio de Cajicá, a fin de identificar, analizar, determinar y cuantificar las actividades técnicas, administrativas, operativas y constructivas pendientes de ejecución para la completa terminación, legalización y puesta en funcionamiento del proyecto.
Contrato de obra precedente:	Contrato de Obra Pública No. 010 de 2019 — Consorcio Agrocol (NIT 901.311.452-9)
Valor contrato obra No. 010/2019:	$8.225.668.653 M/CTE (incluye adición de $1.685.888.653)
Avance físico ejecutado:	81,12% — Ejecución financiera: $6.672.763.921,90
Liquidación unilateral obra:	Resolución No. 386/2025 confirmada por Resolución No. 510 del 08-oct-2025
Licencia de construcción vigente:	Revalidada hasta el 9 de mao de 2027 (Resolución No. 26-1-0028 del 22-abr-2026)
Incumplimiento declarado:	Resolución No. 001 del 10-abr-2025 — 13,91% de obras no ejecutadas — Siniestro efectivizado: $1.144.190.509,63
Garantía única de cumplimiento:	Seguros del Estado S.A. — Póliza No. 96-44-101147522

2. ALCANCE DEL CONTRATO DE CONSULTORÍA

El presente Contrato de Consultoría No. 793-2025 tiene por objeto la realización de un diagnóstico técnico integral de la Etapa 1 del Colegio Agustín Guerricabeitia, con el fin de identificar, cuantificar y programar todas las actividades pendientes de ejecución requeridas para la terminación, legalización y puesta en funcionamiento del proyecto educativo. El alcance comprende los siguientes componentes especializados:

N°	ESPECIALIDAD	ALCANCE / PRODUCTO CONTRATADO
1	**Arquitectura y Urbanismo**	Revisión, diagnóstico y evaluación arquitectónica integral. Verificación de concordancia ejecutado vs licenciado. Evaluación de cumplimiento NTC 4595, seguridad humana y normativa de ambientes educativos. Diagnóstico de urbanismo y espacios exteriores.
2	**Geotecnia y Pavimentos**	Estudio de suelos y geotecnia. Análisis geológico regional y local. Perforaciones exploratorias y ensayos de laboratorio. Recomendaciones geotécnicas para obras pendientes conforme NSR-10 Títulos A y H.
3	**Estructuras e Inspección Visual**	Inspección visual no destructiva de elementos estructurales. Evaluación de patologías en concreto reforzado, estructura metálica y tanques. Ensayos de esclerometría, carbonatación, ferroscan y regatas.

4	**Redes Hidrosanitarias, RCI y Gas**	Revisión documental y diagnóstico físico de redes de agua potable, aguas residuales, aguas lluvias, red contra incendio y gas. Evaluación de cumplimiento normativo y estado de equipos de bombeo.
5	**Instalaciones Eléctricas, Iluminación y Comunicaciones**	Revisión documental de planos y diseños eléctricos. Inspección física de instalaciones. Diagnóstico de subestación Serie 3, tableros, iluminación, tomas, voz y datos. Evaluación de cumplimiento RETIE, RETILAP y RITEL.
6	**Diagnóstico Jurídico-Contractual**	Análisis del estado contractual, normativo y de cumplimiento. Revisión de licencias, permisos y garantías. Identificación de riesgos legales. Plan de regularización para reactivación y puesta en funcionamiento.

3. PRODUCTOS ENTREGADOS — PERÍODO ENERO A MAYO DE 2026

A continuación se relacionan los informes técnicos, diagnósticos y documentos entregados en el presente período de consultoría, junto con su estado y fecha de entrega.

ID	ESPECIALIDAD	DOCUMENTO / PRODUCTO	FECHA	ESTADO	%
P-01	Arquitectura y Urbanismo	Concepto Arquitectónico y Urbanístico de Hallazgos — Fase 1 (13 pág.)	17-Mar-26	**ENTREGADO**	100%
P-02	Geotecnia y Pavimentos	Informe de Suelos, Geotecnia y Pavimentos — Rev. 1 (175 pág.)	10-Abr-26	**ENTREGADO**	100%
P-03	Estructuras	Inspección Visual — Concepto Técnico Estructural (DISINGARD S.A.S.)	10-Feb-26	**ENTREGADO**	100%
P-04	Hidrosanitario y RCI	Informe Revisión Documental Técnica — Red Hidráulica, Sanitaria, RCI y Gas	10-Mar-26	**ENTREGADO**	100%
P-05	Hidrosanitario y RCI	Informe Registro Fotográfico — Diagnóstico Hidrosanitario y RCI	23-Abr-26	**ENTREGADO**	100%
P-06	Eléctrico y Comunicaciones	Revisión Estado Instalaciones Eléctricas y Comunicaciones — V1.0	Mar-26	**ENTREGADO**	100%
P-07	Jurídico-Contractual	Informe Diagnóstico Jurídico — Componente Jurídico V1	30-Abr-26	**ENTREGADO**	100%
P-08	Consolidado	Informe Consolidado de Hallazgos — Rev. 1.0 (Todas las especialidades)	May-26	**ENTREGADO**	100%
P-09	Transversal	Informe Registro Fotográfico y Fichas de Inspección (5 especialidades)	23-May-26	**ENTREGADO**	100%
P-10	Eléctrico y Comunicaciones	Anexo Fotográfico — Componente Eléctrico y Comunicaciones (33 fotos)	23-May-26	**ENTREGADO**	100%

4. ACTIVIDADES EJECUTADAS POR ESPECIALIDAD

4.1 Arquitectura y Urbanismo

#	ESPECIALIDAD	ACTIVIDAD EJECUTADA	OBSERVACIÓN
1	**Arquitectura**	Levantamiento arquitectónico del estado actual vs planos licenciados	*15 hallazgos documentados*
2	**Arquitectura**	Verificación de cumplimiento NTC 4595: índices de ventilación e iluminación por espacio	*Aulas laboratorio con incumplimiento*
3	**Arquitectura**	Diagnóstico de seguridad humana: rutas evacuación, señalética, puertas, escaleras	*5 no conformidades críticas*
4	**Arquitectura**	Evaluación bioclimática: protección solar de fachadas, confort térmico y acústico	*Rejas metálicas no instaladas*
5	**Urbanismo**	Diagnóstico de urbanismo exterior: drenajes, arborización, mobiliario urbano	*3 elementos de diseño no ejecutados*

4.2 Geotecnia y Pavimentos

#	ESPECIALIDAD	ACTIVIDAD EJECUTADA	OBSERVACIÓN
1	**Geotecnia**	Revisión de información geológica regional y local del sitio (Formación Sabana)	*Depósito lacustre-aluvial confirmado*
2	**Geotecnia**	Ejecución de perforaciones exploratorias y toma de muestras para laboratorio	*Perfil estratigráfico completo*
3	**Geotecnia**	Ensayos de laboratorio: clasificación, consolidación, resistencia al corte	*Resultados integrados al informe*
4	**Pavimentos**	Evaluación del estado de pavimentos y áreas duras existentes	*Fisuras superficiales identificadas*
5	**Geotecnia**	Elaboración de recomendaciones geotécnicas para obras pendientes — NSR-10	*Informe Rev. 1 emitido (175 pág.)*

4.3 Estructuras e Inspección Visual

#	ESPECIALIDAD	ACTIVIDAD EJECUTADA	OBSERVACIÓN
1	**Estructural**	Inspección visual de elementos de concreto reforzado: vigas, columnas, losas, voladizos	*Fisuras, humedades y acero expuesto*
2	**Estructural**	Inspección visual de estructura metálica: fachadas, escaleras y cubierta	*Corrosión y deterioro de pintura*
3	**Estructural**	Inspección visual de tanques de almacenamiento (Tanques 1, 2 y 3 + cuarto máquinas)	*Infiltraciones activas y acero expuesto*

#	ESPECIALIDAD	ACTIVIDAD EJECUTADA	OBSERVACIÓN
4	**Estructural**	Pruebas de carbonatación del concreto en columnas, vigas y placas	*Sin carbonatación significativa*
5	**Estructural**	Ensayos de esclerometría (E1–E24) — Concreto y tanques	*Resistencias dentro de rango admisible*
6	**Estructural**	Regatas e inspección de refuerzo con Ferroscan — Columnas, vigas y losas	*Refuerzo conforme al diseño*
7	**Estructural**	Inspección de cerramiento, portería y subestación eléctrica	*Corrosión puntual y fisuras por retracción*

4.4 Redes Hidrosanitarias, RCI y Gas

#	ESPECIALIDAD	ACTIVIDAD EJECUTADA	OBSERVACIÓN
1	**Hidrosanitario**	Revisión documental de planimetría de diseño: agua potable, residuales, lluvias	*Múltiples inconsistencias identificadas*
2	**Hidrosanitario**	Revisión de memorias de cálculo de dotación, almacenamiento y presión	*Cálculos de reúso incorrectos*
3	**Hidrosanitario**	Inspección física del cuarto de bombas: equipos, tableros y tanques	*Equipos instalados en tanques incorrectos*
4	**RCI**	Inspección de red contra incendio: siamesa, rociadores y equipos de bombeo	*Sin pruebas de aceptación ejecutadas*
5	**Hidrosanitario**	Diagnóstico de cubierta, terrazas y drenajes de aguas lluvias	*Terrazas sin drenaje — infiltraciones activas*
6	**Gas**	Revisión de planos y tramitación ante Vanti	*No existe diseño aprobado por Vanti*
7	**Hidrosanitario**	Revisión de trámites ante empresas de servicios públicos y cuerpo de bomberos	*Trámites pendientes identificados*

4.5 Instalaciones Eléctricas, Iluminación y Comunicaciones

#	ESPECIALIDAD	ACTIVIDAD EJECUTADA	OBSERVACIÓN
1	**Eléctrico**	Revisión documental de 32 planos eléctricos y 10 planos de telecomunicaciones	*Planos sin firma de dirección*
2	**Eléctrico**	Inspección física de 3 jornadas: tomas, iluminación, acometidas, tableros	*Múltiples inconsistencias con planos*
3	**Eléctrico**	Diagnóstico de Subestación Serie 3 (225 kVA aprobada ENEL — vigencia 22/05/2026)	*Factibilidad vencida — acción inmediata*

#	ESPECIALIDAD	ACTIVIDAD EJECUTADA	OBSERVACIÓN
4	**Eléctrico**	Validación DIALux del sistema de iluminación instalado	*> 500 lx en aulas — zonas oscuras puntuales*
5	**Comunicaciones**	Diagnóstico de redes de voz y datos, CCTV, sistema de apantallamiento	*Sin certificación ANSI/TIA-606*
6	**Eléctrico**	Elaboración de planos As-Built preliminares actualizados (DWG y PDF)	*Coordinación con cambios en campo*
7	**Eléctrico**	Inspección de cuarto de bombas eléctrico: tableros expuestos a humedad	*Riesgo eléctrico inminente*

4.6 Diagnóstico Jurídico-Contractual

#	ESPECIALIDAD	ACTIVIDAD EJECUTADA	OBSERVACIÓN
1	**Jurídico**	Análisis del Contrato de Obra No. 010/2019: antecedentes, garantías y ejecución	*Avance físico: 81,12% — Financiero: 71,89%*
2	**Jurídico**	Revisión de actuaciones administrativas sancionatorias (Res. 001 y 003/2025)	*Incumplimiento 13,91% — $1.144M siniestro*
3	**Jurídico**	Análisis de la liquidación unilateral (Res. 386 y 510/2025) y salvedades	*Riesgo litigioso moderado para el municipio*
4	**Jurídico**	Verificación de vigencia de licencia de construcción y revalidación	*Vigente hasta 9 de marzo de 2027*
5	**Jurídico**	Revisión de permisos PBOT, ambientales y habilitaciones educativas	*Trámites pendientes ante MEN y CAR*
6	**Jurídico**	Elaboración de plan de regularización para terminación y puesta en marcha	*Acciones definidas por componente*

5. HALLAZGOS CRÍTICOS CONSOLIDADOS POR ESPECIALIDAD

A continuación se presenta el resumen ejecutivo de los hallazgos más críticos identificados en el diagnóstico integral, clasificados por nivel de prioridad:

ESPECIALIDAD	HALLAZGO CRÍTICO PRINCIPAL	PRIORIDAD
Arquitectura	Incumplimiento NTC 4595 (ventilación mínima) y barrido de puertas en sentido contrario a evacuación	**CRÍTICA**
Arquitectura	Gabinete contra incendios obstruye ruta de evacuación — señalética incompleta	**CRÍTICA**
Estructural	Tanques de almacenamiento con infiltraciones activas, acero expuesto y concreto deteriorado	**CRÍTICA**
Estructural	Fisuras por flexión positiva en vigas de entrepiso — bloque de primaria	**ALTA**
Hidrosanitario	Equipos de bombeo instalados en tanques incorrectos — contaminación cruzada agua potable/incendio	**CRÍTICA**
Hidrosanitario	Terrazas sin drenaje — infiltración activa de aguas lluvias en aulas piso 1	**ALTA**
Hidrosanitario	Red contra incendio sin pruebas de aceptación — siamesa oxidada — no certificada NFPA	**CRÍTICA**
Eléctrico	Factibilidad eléctrica vencida (27/11/2024) — subestación sin entregar a ENEL	**CRÍTICA**
Eléctrico	Tableros eléctricos sin tapa, sin diagrama unifilar, sin protección principal — riesgo inminente	**CRÍTICA**
Eléctrico	Cuarto de bombas inundado — tableros de potencia sin estanqueidad IP requerido	**CRÍTICA**
Comunicaciones	Rack sin marquillado ANSI/TIA-606 — red sin certificación de nodos — Access Points faltantes	**ALTA**
Jurídico	Licencia de construcción vigente solo hasta 9-mar-2027 — riesgo de vencimiento	**ALTA**
Jurídico	Posible litigio de Consorcio Agrocol sobre diferencias en liquidación unilateral	**MEDIA**
Geotecnia	Presencia de arcillas blandas y nivel freático variable — riesgo para obras subterráneas	**ALTA**

6. PORCENTAJE DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE CONSULTORÍA

COMPONENTE	PRODUCTO CONTRATADO	PESO %	AVANCE
Arquitectura y Urbanismo	Informe técnico de hallazgos arquitectónicos	15%	**100%**
Geotecnia y Pavimentos	Estudio de suelos y recomendaciones geotécnicas	15%	**100%**
Estructuras	Concepto técnico de inspección visual estructural	15%	**100%**
Hidrosanitario / RCI / Gas	Diagnóstico de redes y registro fotográfico	15%	**100%**
Eléctrico y Comunicaciones	Diagnóstico técnico instalaciones eléctricas	15%	**100%**
Jurídico-Contractual	Informe diagnóstico jurídico integral	15%	**100%**
Informe Consolidado	Informe técnico consolidado todas las especialidades	10%	**100%**
TOTAL PERÍODO No. 01	**Diagnóstico técnico integral — 7 componentes**	**100%**	**100%**

7. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Con base en el diagnóstico técnico integral realizado en el período correspondiente al Pago No. 01 del Contrato de Consultoría No. 793-2025, se presentan las siguientes conclusiones y recomendaciones:

Avance de la Obra: La Etapa 1 del Colegio Agustín Guerricabeitia presenta un avance físico del 81,12%, con un 13,91% de obras pendientes declaradas en incumplimiento mediante Resolución No. 001 del 10 de abril de 2025. La infraestructura no puede ser puesta en funcionamiento en su estado actual, debido a múltiples incumplimientos técnicos, normativos y de seguridad identificados en el diagnóstico.

Prioridades de Intervención: Los hallazgos críticos que requieren intervención inmediata son: (a) la contaminación cruzada en el sistema de almacenamiento de agua; (b) las deficiencias eléctricas en tableros y subestación, con riesgo de cortocircuito y electrocución; (c) las infiltraciones de agua en aulas por falta de drenajes en terrazas; y (d) el incumplimiento de las rutas de evacuación que comprometen la seguridad humana de los usuarios.

Situación Jurídica: La licencia de construcción se encuentra vigente hasta el 9 de marzo de 2027, lo que representa una ventana de tiempo limitada para la culminación de las obras. La factibilidad eléctrica No. 1500386997 venció el 27 de noviembre de 2024 y debe ser revalidada de manera prioritaria para no comprometer el diseño Serie 3 de la subestación.

Recomendación General: Se recomienda al Municipio de Cajicá iniciar de manera inmediata el proceso contractual para la culminación de las obras, utilizando el presente informe como insumo técnico para la elaboración de los pliegos de condiciones y el presupuesto del nuevo contrato de obra. Las actividades de corrección de los hallazgos críticos deben ser incluidas como prioritarias en el cronograma de ejecución.

ELABORÓ

Ing. Javier H. Martínez F. Director de Consultoría MP. 25202-76579 CND *Consorcio Consultoría Educativa*