Bogotá, 14 de Abril de 2026
INTER-AUD-URB-040

Doctora
DIANA CAROLINA SÁNCHEZ CASTILLO
Alcaldesa Local De Rafael Uribe Uribe
Bogotá, D.C.

REF: CONTRATAR MEDIANTE EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS FIJOS A MONTO AGOTABLE LAS OBRAS DE MANTENIMIENTO Y/O ADECUACIÓN Y/O REPARACIÓN LOCATIVA, DEL AUDITORIO DE LA SEDE DE LA ALCALDÍA LOCAL DE RAFAEL URIBE URIBE EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C

ASUNTO: Remisión Informe De Diagnostico Contratista De Obra

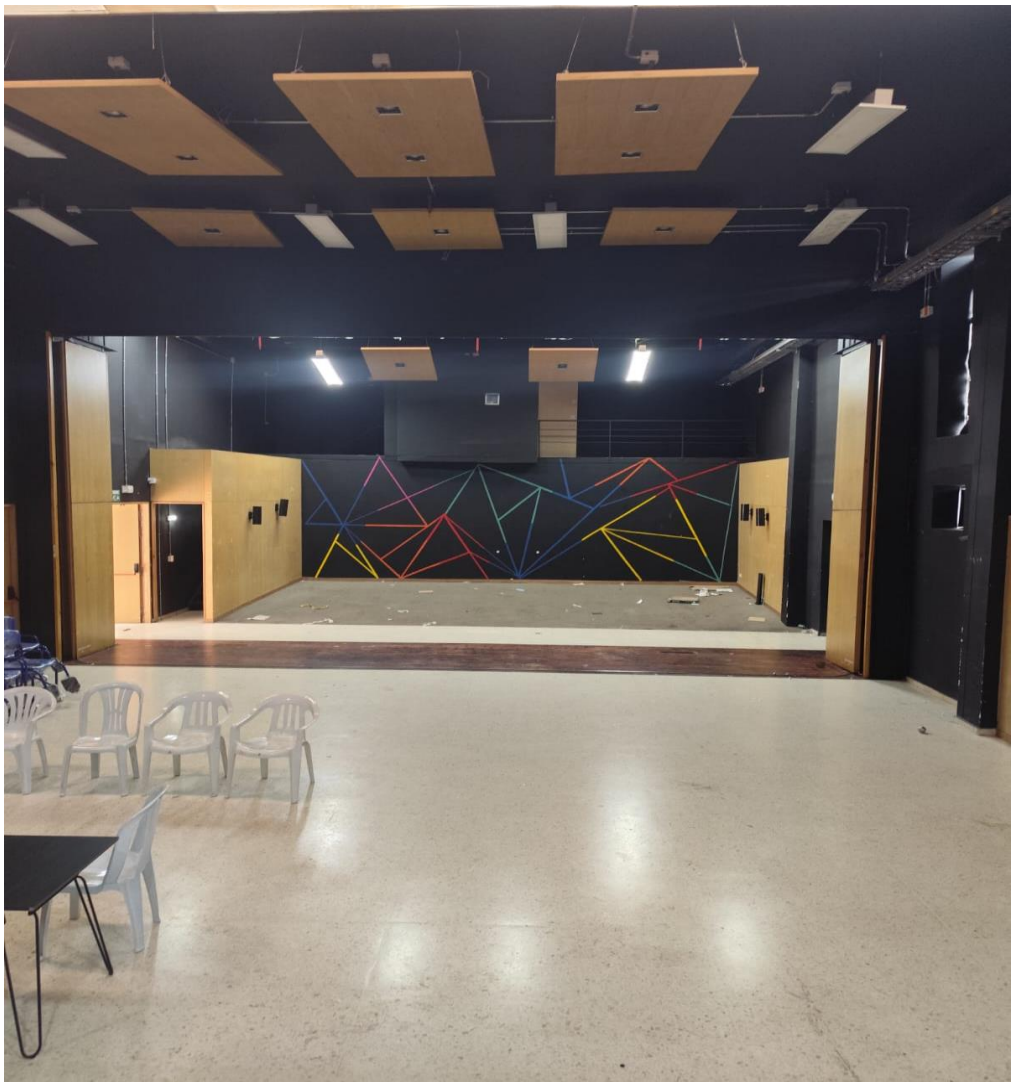
Reciba cordial saludo Doctora Diana,

En el marco de las funciones de seguimiento, control y verificación asignadas a la Interventoría del contrato de la referencia, y en cumplimiento de las obligaciones, nos permitimos remitir el Informe De Diagnostico, remitido por el contratista de obra el día 16 de abril de 2026, de acuerdo a las observaciones realizadas por esta interventoría, avalado para su información y fines pertinentes.

Cordialmente,

Ing. Oscar G. Gordillo G
Representante Legal
GORDILLO & ASOCIADOS SAS

DIAGNOSTICO



INFORME CORRESPONDIENTE PERIODO ENTRE EL 16 DE FEBRERO AL 15 DE ABRIL DEL 2026: DIAGNOSTICO DE OBRA AUDITORIO RAFAEL URIBE URIBE

Elaboró	**Revisó**	**Aprobó**
Wilmar Goyeneche	Laura Cricien	Laura Cricien
Residente de Obra	**Directora de Proyectos**	**Directora de Proyectos**

1 INTRODUCCIÓN

En cumplimiento de las actividades programadas, se realizó visita técnica de diagnóstico al auditorio de la Alcaldía Local de Rafael Uribe Uribe, con el objeto de efectuar la evaluación integral de sus condiciones físicas, estructurales, eléctricas, hidrosanitarias y locativas.

Durante la inspección se llevó a cabo el levantamiento preliminar de información técnica, la verificación del estado de conservación de los elementos constructivos y de los sistemas instalados (iluminación, redes eléctricas, ventilación, acabados, cubierta y mobiliario fijo), así como la identificación de patologías constructivas, deterioros asociados al uso y necesidades de mantenimiento preventivo y correctivo.

La información recopilada constituye insumo técnico para la elaboración de memorias descriptivas, especificaciones técnicas, cómputos métricos, análisis de precios unitarios (APU), estimación presupuestal y programación de actividades, conforme a los lineamientos administrativos y contractuales aplicables.

CONTRATO DE OBRA PÚBLICA N° 741 2025(148170)

OBJETO: CONTRATAR MEDIANTE EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS FIJOS A MONTO AGOTABLE LAS OBRAS DE MANTENIMIENTO Y/O ADECUACIÓN Y/O REPARACIÓN LOCATIVA, DEL AUDITORIO DE LA SEDE DE LA ALCALDÍA LOCAL DE RAFAEL URIBEURIBE EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C

Se presenta a continuación el estado actual del contrato de obra y todos los procesos técnicos y administrativos que se están desarrollando. En este se describen todos los procesos administrativos, técnicos, financieros, contables y jurídicos que inciden y se deben tener en cuenta, en el desarrollo de las obras.

CONTRATISTA DE OBRA
CONTRATO DE OBRA PÚBLICA No 741 2025(148170)

EMPRESA: GM INGENIERIA Y CONCRETO S.A.S.
NIT 901263698-7
REPRESENTANTE LEGAL: Wilmar Goyeneche
C.C. 1015392343 de BOGOTA

Elaboró	**Revisó**	**Aprobó**
Wilmar Goyeneche	Laura Cricien	Laura Cricien
Residente de Obra	**Directora de Proyectos**	**Directora de Proyectos**

2 DESCRIPCION GENERAL DEL CONTRATO

El presente proceso de ejecución de las obras de mantenimiento y/o adecuación y/o reparación locativa del auditorio de la sede de la alcaldía local de Rafael Uribe Uribe, en la ciudad de Bogotá D.C. La intervención está orientada a preservar, mejorar y adecuar la infraestructura física de este espacio, con el fin de garantizar condiciones adecuadas de seguridad, funcionalidad y bienestar para la atención integral de la comunidad cultural de la localidad.

Las obras se desarrollarán conforme a las condiciones técnicas establecidas en campo y deberán ser verificadas, supervisadas y avaladas por la interventoría designada para el contrato. El contratista será responsable de ejecutar las actividades requeridas conforme a la normativa vigente y los lineamientos técnicos definidos por la entidad, garantizando el cumplimiento de los estándares de calidad, oportunidad y pertinencia establecidos para este tipo de intervenciones.

Nombre	Localización	Tiempo de ejecución
Auditorio Rafael Uribe Uribe	**Calle 32 sur #23-62**	***4 meses***

Tabla 1. Unidades a intervenir

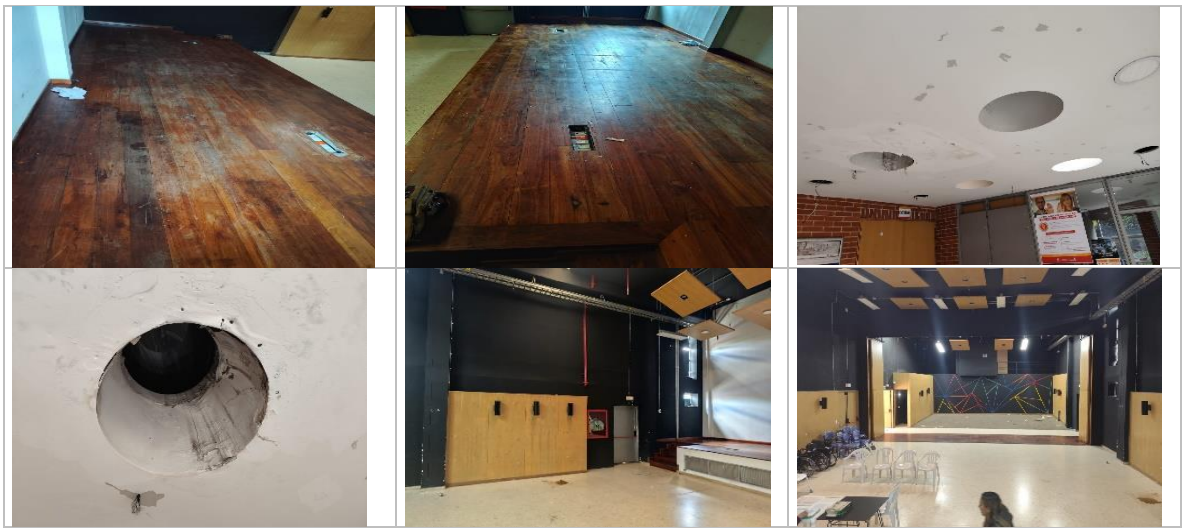
2.1 DESCRIPCION DE ACTIVIDADES EJECUTADAS

En cumplimiento de la visita técnica realizada al auditorio de la Alcaldía Local de Rafael Uribe Uribe, se efectuó la inspección física del espacio con el propósito de identificar las actividades de mantenimiento, reparación y adecuación requeridas para garantizar su óptimo funcionamiento y adecuada atención a la comunidad.

2.1.1 1. Estado general observado

Durante el recorrido se evidenciaron las siguientes condiciones:

- **Infraestructura física:**
  Presencia de deterioro en acabados (pintura, cielos rasos y enchapes), fisuras menores en muros y mantenimiento de pisos en general.



- **Instalaciones eléctricas:**
  Se identifican puntos de iluminación con bajo rendimiento, luminarias en mal estado y necesidad de revisión del tablero eléctrico y circuitos para garantizar cumplimiento normativo y seguridad operativa.



- **Sistema de sonido y equipos audiovisuales:**
  Equipos con funcionamiento intermitente y cableado expuesto o desorganizado, lo que afecta la calidad acústica y la operatividad durante eventos institucionales.



- **Ventilación y climatización:**
  Se requiere mantenimiento preventivo y correctivo de los equipos existentes para asegurar condiciones térmicas adecuadas.







- **Condiciones de seguridad:**
  Es necesario verificar señalización de rutas de evacuación, estado de extintores y cumplimiento de normas básicas de seguridad para espacios de afluencia pública.

Elaboró	Revisó	Aprobó
Wilmar Goyeneche	Laura Cricien	Laura Cricien
Residente de Obra	**Directora de Proyectos**	**Directora de Proyectos**



2.1.2 2. Actividades requeridas

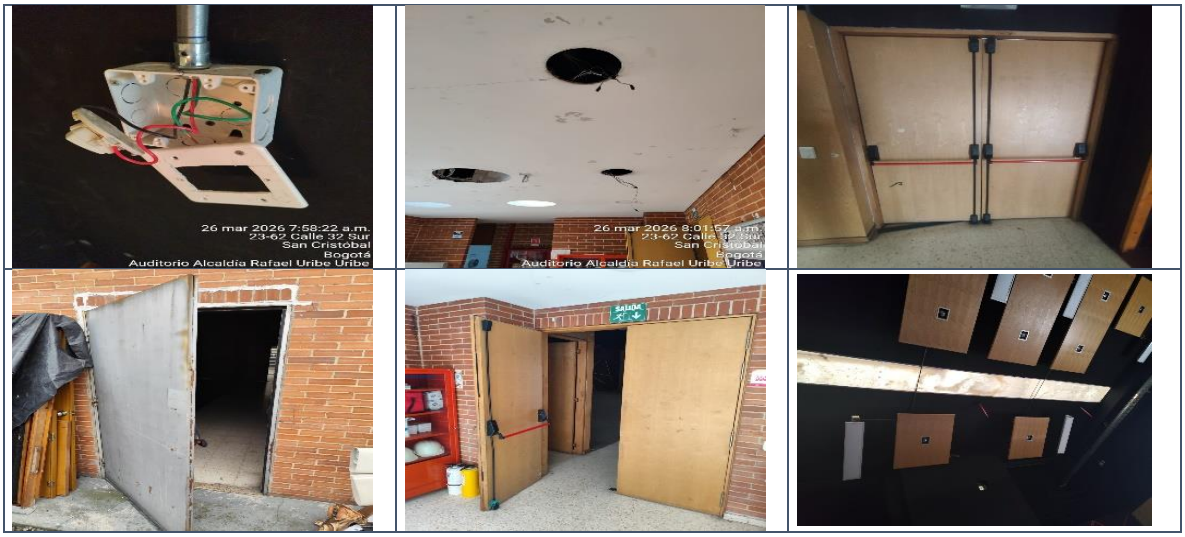
Con base en lo anterior, se recomienda ejecutar:

1. Mantenimiento general de pintura y acabados.
2. Reparación de fisuras y resanes estructurales menores.
3. Revisión técnica y adecuación de instalaciones eléctricas.
4. Mantenimiento y reorganización del sistema de sonido y cableado estructurado.
5. Mantenimiento preventivo a sistemas de contraincendios.
6. Actualización y verificación de elementos de seguridad y señalización

3 BALANCE DE OBRA (ACTIVIDADES PRIORITARIAS)

DESMONTES:

En los desmontes relacionados en las actividades a ejecutar se evidencia en la visita que se pueden realizar desmontes de drywall, cielos rasos, desmonte aparatos eléctricos, policarbonatos, marcos y hojas de puertas. No se evidencia los desmontes de muebles, bajantes, canales de aguas lluvias, y vidrios del auditorio.



MAMPOSTERIA Y PAÑETES:

Mampostería del auditorio se encuentra en buen estado no se necesita emboquillado ni resanes en pañetes.



INSTALACIONES ELECTRICAS:

En el marco del cumplimiento de la normatividad eléctrica vigente en Colombia, se realiza la presente visita técnica al Auditorio Principal de la Alcaldía de Rafael Uribe Uribe, con el propósito de efectuar una verificación detallada de las condiciones actuales de las instalaciones eléctricas. Esta inspección se fundamenta en los lineamientos establecidos en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE), el cual define los requisitos mínimos de seguridad para garantizar la protección de las personas.

Con base en la inspección visual realizada a las instalaciones eléctricas existentes, se concluye que estas no cumplen con los requisitos establecidos en el RETIE ni con la NTC 2050, evidenciándose múltiples condiciones que comprometen la seguridad de las personas y la confiabilidad del sistema eléctrico. En términos generales, se identificó el uso de cableado eléctrico con aislamiento no adecuado para entornos de alta concentración de personas **(el existente no es tipo bajo en halógenos)**, lo cual incrementa el riesgo en caso de incendio debido a la posible emisión de humos tóxicos. Asimismo, se evidenció la ausencia de conductores de puesta a tierra en circuitos instalados en ductos y bandejas, lo que incumple los requisitos de protección contra fallas eléctricas. Se observó igualmente el uso de materiales tipo PVC instalados de forma expuesta, sin garantizar la protección mecánica requerida, así como tableros eléctricos en condiciones de deterioro, con deficiencias en sus conexiones y sin continuidad adecuada en las canalizaciones, lo que afecta el correcto funcionamiento del sistema de protección. Adicionalmente, se identificó la inexistencia de espacios mínimos de trabajo reglamentarios en torno a los equipos eléctricos, dificultando su operación segura y mantenimiento. De igual forma, se evidenció la falta de sistemas de iluminación de emergencia, tanto en zonas de tableros como en rutas de evacuación, incluyendo escaleras y salidas, lo cual representa un riesgo crítico ante eventuales fallas del suministro eléctrico.

- **4. Recomendaciones Generales**

1. Sustituir cableado y tomas de corriente que no cumplan con RETIE.
2. Reemplazar luminarias por modelos RETILAP y actualizar luminarias de emergencia a tipo Mikey.
3. Aterrizar escalerillas e instalar lámina de protección.

4. Sustituir interruptores dañados y revisar todas las tomas.
5. Elaborar diseño eléctrico completo con diagramas, protecciones y rutas de cableado según RETIE.
6. Mantener y verificar la tubería EMT existente.
7. Realizar pruebas de puesta a tierra, continuidad, aislamiento y funcionalidad final antes de la certificación.



ALISTADOS Y ACABADOS DE PISOS:

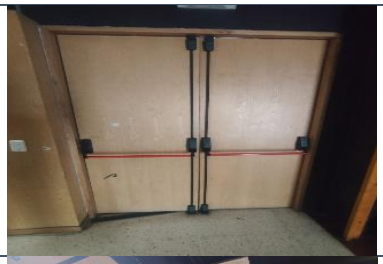
Desmonte de tapete limpieza de pisos, pulido y pintura de piso en madera en tarima y división auditorio, instalación de piso en rampa final del auditorio y pulido de piso en mármol del auditorio.

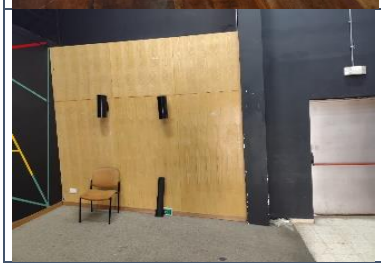





CARPINTERIA MADERA:

Desmonte de puerta corrediza del auditorio y mantenimiento, riel de la puerta divisoria auditorio, cambio de puertas salas de control, cambio de puertas madera del auditorio entradas principales, lijado y lacado de muebles laterales del auditorio.



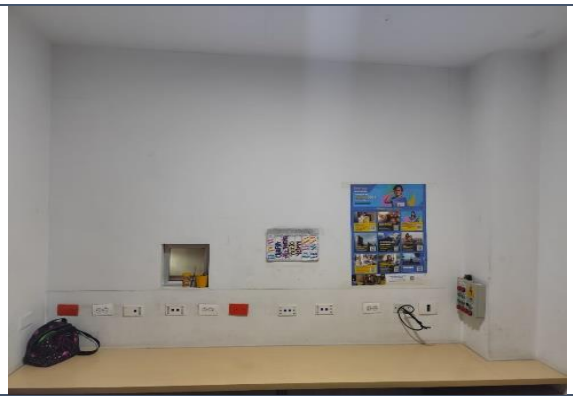


CONSTRUCCION LIVIANA:

Se debe realizar desmonte de drywall e instalación en sala de control, entrada principal del auditorio.

Elaboró	Revisó	Aprobó
Wilmar Goyeneche	Laura Cricien	Laura Cricien
Residente de Obra	**Directora de Proyectos**	**Directora de Proyectos**





PINTURA:
Se debe realizar pintura y estuco de todo el auditorio interno se debe definir el color y tipo de pintura se va aplicar.



CUBIERTA:
No se va a realizar trabajos en la cubierta del auditorio ya que estos trabajos ye fueron realizados con anterioridad, se deben solo hacer cambio de policarbonato en el interior del auditorio. De todas formas, se evidencia un área en cubierta sin manto asfaltico con posibles filtraciones a futuro.



HIDROSANITARIAS:

En los baños no se van a realizar trabajos, mantenimiento y verificación de red contra incendio se solicita planos de la red ubicación de la tanque y bombas hidráulicas





RETIE Y RETILAP:

Se necesitan diseños de acometida eléctrica, certificados de calidad del material instalado existente para gestionar certificados. solicitados para esto se necesita un APU para la aprobación de diseños eléctricos.





RED CONTRA INCENDIOS:

1. **OBJETIVO**

Realizar la inspección técnico-visual de la red contra incendios con el fin de verificar que la instalación actual (gabinetes y rociadores) cumpla con los estándares de seguridad y la normatividad vigente, previo a la ejecución de pruebas de presión y mantenimiento de equipos de bombeo.

2. **ESTADO DE LOS COMPONENTES (INSPECCIÓN VISUAL)**

• Gabinetes Contra Incendio: Se encuentran correctamente señalizados, con sus accesorios completos (manguera, boquilla, hacha y extintor) y con acceso despejado, cumpliendo con la normativa NSR-10. • Red de Rociadores (Sprinklers): La distribución de los rociadores es adecuada para la cobertura de las áreas protegidas. No se evidencian obstrucciones, corrosión externa ni daños mecánicos que comprometan su funcionamiento. • Tubería y Soportería: La red de distribución se encuentra en buen estado visual, íntegra y debidamente anclada.

3. **CUMPLIMIENTO NORMATIVO**

Se confirma que los elementos instalados y su distribución son adecuados para la protección del inmueble, operando bajo los lineamientos de: • NSR-10: Requisitos de protección contra incendios en edificaciones. • NFPA 25: Estándar para la inspección, prueba y mantenimiento de sistemas de protección contra incendios a base de agua.

4. **LOCALIZACIÓN DEL SISTEMA DE BOMBEO**

El sistema principal se encuentra ubicado en el cuarto de bombas, localizado en el sótano. Este espacio contiene la bomba principal, bomba jockey y tablero de control, los cuales garantizan el flujo y la presión requeridos por la red.

5. **OBSERVACIONES Y PASOS A SEGUIR**

Actualmente, el sistema se encuentra en estado de espera operativa. Para su entrega final y certificación de funcionamiento, se requiere: • Finalizar las labores de mantenimiento preventivo y correctivo programadas para el cuarto de bombas. • Realizar las pruebas de eficiencia y presión (pruebas de bombeo), una vez los equipos estén en condiciones óptimas, con el fin de verificar que la presión dinámica sea adecuada en el punto más remoto de la red.

6. **CONCLUSIÓN**

- **Presostato principal:** Se evidencia una fuga de agua persistente en el componente, lo cual puede generar lecturas incorrectas de presión y afectar la operación del sistema.
- **Válvula cheque en la línea de descarga:** El elemento no realiza el sellado adecuado, permitiendo el retorno del flujo hacia la bomba

principal, situación que puede comprometer la eficiencia operativa y generar posibles daños en el equipo.

- **Motobomba centrífuga principal:** Se identifica ruptura en el sello mecánico, condición que compromete la integridad del equipo y puede ocasionar pérdidas de fluido, disminución del rendimiento y eventuales fallas operativas.

Nota técnica:
En consideración a las fallas mecánicas evidenciadas durante la inspección, se establece como medida obligatoria la programación y ejecución de una **prueba hidrostática** una vez se hayan realizado las respectivas reparaciones o reemplazos de los componentes afectados.
Dicha prueba tendrá como finalidad verificar la hermeticidad, resistencia a la presión y adecuado funcionamiento del sistema hidráulico, garantizando que las condiciones operativas cumplan con los parámetros técnicos y de seguridad requeridos para su correcta operación.



OFICINA MOVILIDAD:

En el marco de la visita realizada para la rectificación de medidas, la funcionaria manifestó que una sección de los gabinetes será retirada en el mes de junio. En virtud de lo anterior, solicita que el área correspondiente al archivo se conserve en su estado actual y que las modificaciones se efectúen únicamente en el sector donde se encuentran ubicados los

escritorios, con el propósito de disponer de un mayor espacio para el desarrollo de las actividades laborales.



COMPONENTE DE AUDIO Y SONIDO:

Durante la visita técnica realizada al recinto, se evidenció la implementación parcial de elementos de acondicionamiento acústico, destacándose la instalación de un sistema de nubes acústicas suspendidas, las cuales contribuyen a la absorción sonora en el campo reverberante, así como la presencia de revestimientos en madera en algunos muros, que pueden aportar cierto grado de difusión y absorción dependiendo de su configuración y tratamiento superficial.

No obstante, se identificaron deficiencias significativas en cuanto al aislamiento acústico del espacio. En particular, las ventanas y puertas existentes no cuentan con especificaciones técnicas que garanticen un adecuado aislamiento sonoro (tales como sistemas de sellado hermético, doble acristalamiento o materiales de alta densidad), lo cual permite la transmisión de ruido tanto hacia el interior como hacia el exterior del recinto, afectando negativamente las condiciones de confort acústico y el control del sonido.

Se evidenció que el auditorio no cumple con las condiciones adecuadas de isóptica, debido a las dimensiones reducidas del recinto, lo cual limita la correcta visibilidad hacia el área de exposición. En este sentido, no es viable realizar modificaciones sustanciales que mejoren la isóptica sin intervenir de manera significativa la configuración arquitectónica del espacio

Adicionalmente, se observó que el sistema constructivo del piso no presenta propiedades adecuadas de absorción acústica ni cuenta con materiales resilientes o tratamientos que mitiguen la reflexión sonora. Esta condición

favorece la generación de fenómenos de reverberación y reflexiones indeseadas, lo que puede impactar la claridad de la palabra y la calidad acústica general del espacio.

En términos de desempeño acústico global, si bien los elementos instalados (nubes acústicas y algunos revestimientos) aportan parcialmente al acondicionamiento del recinto, estos resultan insuficientes frente a la falta de un enfoque integral de diseño acústico que contemple tanto el control de la reverberación como el adecuado aislamiento sonoro.

Finalmente, se constató la ausencia de un sistema de audio instalado, lo cual limita considerablemente la funcionalidad del espacio para actividades que requieran amplificación sonora, reproducción de contenido o refuerzo electroacústico. Esta carencia, sumada a las condiciones acústicas previamente descritas, reduce la eficiencia del recinto para su uso previsto. se sugiere dos propuestas que quedan a consideración de la entidad.

4 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Se efectúa visita técnica al auditorio con el propósito de realizar el levantamiento de medidas, verificación de áreas y diagnóstico detallado de las intervenciones requeridas. Con base en la inspección, se procede a la estructuración del presupuesto preliminar, análisis de costos directos e indirectos, y solicitud de cotizaciones formales a contratistas y proveedores de materiales. Finalmente, se consolida y remite la documentación técnica y administrativa exigida por la Alcaldía para su respectiva revisión.

La visita técnica permitió obtener un diagnóstico integral del estado actual del auditorio, mediante el levantamiento de medidas, verificación de condiciones físicas y determinación de las actividades requeridas para su adecuación. Con base en esta información, se estructuró el presupuesto preliminar soportado en cotizaciones actualizadas de contratistas y proveedores, y se dio cumplimiento al envío de la documentación técnica y administrativa solicitada por la Alcaldía, garantizando trazabilidad y soporte del proceso.

Para etapas futuras, se recomienda elaborar previamente un estudio técnico más detallado que incluya diseños arquitectónicos y, de ser necesario, estudios estructurales y eléctricos, con el fin de minimizar imprevistos durante la ejecución

ING. LAURA CRICIEN
Director de Obra

Ricardo Granados

ING. RICARDO
Residente de Obra