INFORME TÉCNICO
CONDICIONES INICIALES DE OBRA

Contrato de Obra No. 52007602025
ICBF - REGIONAL NARIÑO

CONTRATISTA: SGIN SERVICIO GLOBAL DE INGENIERÍA S.A.S.	**NIT:** 901512205-9
ENTIDAD: ICBF - REGIONAL NARIÑO	**FECHA DE REFERENCIA:** 15 de octubre de 2025
INICIO CONTRACTUAL: 15/10/2025	**TERMINACIÓN CONTRACTUAL:** 31/12/2025
TIPO DE DOCUMENTO: Informe técnico de línea base inicial	**VERSIÓN:** 01
OBJETO: REALIZAR LAS ACTIVIDADES DE MANTENIMIENTO INTEGRAL, REPARACIÓN, CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y ADECUACIONES LOCATIVAS REQUERIDAS PARA LAS INFRAESTRUCTURAS DEL ICBF A CARGO DE LA REGIONAL NARIÑO	

Elaborado por

SGIN SERVICIO GLOBAL DE INGENIERÍA S.A.S.

15 de octubre de 2025

1. OBJETO DEL INFORME

Establecer una línea base técnica de las condiciones iniciales asociadas a los frentes de intervención del Contrato de Obra No. 52007602025, antes de la ejecución de las actividades de mantenimiento, reparación, conservación, mejoramiento y adecuaciones locativas previstas para las infraestructuras del ICBF Regional Nariño.

El documento organiza las condiciones iniciales por frente de obra y relaciona, para cada actividad contractual, la necesidad técnica que da origen a la intervención y los principales controles previos que deben considerarse durante su ejecución.

2. ALCANCE DOCUMENTAL Y CRITERIO DE ELABORACIÓN

La caracterización contenida en este informe se estructura con base en el objeto contractual, la oferta económica suministrada y los frentes de obra allí definidos. En consecuencia, constituye una línea base documental del alcance a intervenir. No se incorporan patologías, daños estructurales, fallas ocultas ni condiciones adicionales que no estén soportadas por la documentación disponible.

- Frente 1: Adecuaciones Zonas Comunes - Santo Ángel.
- Frente 2: Mantenimiento PTAR - Santo Ángel.
- Frente 3: Mantenimiento Atrapa Sueños - Pasto.
- Frente 4: Mantenimiento Atrapa Sueños - Tumaco.

Cuando se disponga de registro fotográfico de la visita inicial, este deberá anexarse al presente informe como evidencia complementaria, manteniendo correspondencia entre cada fotografía, la ubicación y la actividad relacionada.

3. IDENTIFICACIÓN CONTRACTUAL

Contrato de obra	52007602025
Entidad contratante	Instituto Colombiano de Bienestar Familiar - ICBF, Regional Nariño
Contratista	SGIN SERVICIO GLOBAL DE INGENIERÍA S.A.S.
NIT	901512205-9
Fecha de inicio	15 de octubre de 2025
Fecha de terminación	31 de diciembre de 2025

4. METODOLOGÍA DE REVISIÓN INICIAL

Para la línea base se consideran criterios de inspección visual, delimitación del área, identificación de elementos a conservar y retirar, verificación de accesos y condiciones de trabajo, compatibilidad de superficies, necesidades de limpieza y mantenimiento, y controles de protección de usuarios e infraestructura durante la intervención.

- Reconocimiento del frente y correspondencia con el alcance contractual.
- Identificación de elementos existentes asociados a desmontes, demoliciones, limpieza, mantenimiento, resanes, pinturas y nuevas instalaciones.
- Definición de controles de aislamiento, orden, aseo, protección de áreas vecinas y retiro de residuos.
- Registro de condiciones que deben verificarse antes y durante la ejecución para evitar afectaciones a elementos no incluidos en el alcance.

5.1. ADECUACIONES ZONAS COMUNES - SANTO ÁNGEL

El frente contempla adecuaciones civiles y de cerramiento. La línea base contractual evidencia la necesidad de delimitar áreas de trabajo, ejecutar excavaciones y demoliciones localizadas, retirar elementos existentes, construir elementos en concreto reforzado, recuperar acabados y ejecutar nuevos cerramientos metálicos.

Condiciones iniciales asociadas al alcance

ÍTEM	ACTIVIDAD CONTRACTUAL	UND	CONDICIÓN INICIAL / NECESIDAD TÉCNICA	CONTROL TÉCNICO PREVIO Y DE EJECUCIÓN
1	Cerramiento provisional en lona verde H=2,00 m	ML	El área de intervención requiere aislamiento físico temporal para separar las actividades de obra de las zonas de circulación y uso institucional.	Instalar cerramiento continuo, estable y señalizado antes de iniciar demoliciones, excavaciones o trabajos con riesgo de proyección de material.
2	Excavación manual en material común H=0,0-2,0 m, incluye retiro de sobrantes	M3	Se requieren excavaciones localizadas para conformar los elementos previstos en el nuevo sistema de cerramiento y/o sus apoyos.	Verificar trazado, niveles, interferencias visibles y condiciones del terreno antes de excavar; disponer adecuadamente los sobrantes.
3	Demolición de muros en mampostería	M2	Existen sectores de mampostería incluidos dentro del alcance de retiro para permitir la adecuación proyectada.	Realizar demolición controlada, por paños, protegiendo áreas adyacentes y evitando afectación de elementos no incluidos en el alcance.
4	Desmonte de malla eslabonada y soportes metálicos	UND	Se cuenta con elementos de cerramiento existentes que deben ser desmontados para dar paso a la solución definitiva prevista.	Desmontar de forma controlada, clasificar elementos recuperables y retirar soportes sin deteriorar zonas que permanezcan en servicio.
5	Concreto de 3.000 psi	M3	El alcance requiere conformación de elementos nuevos en concreto para soporte y estabilidad de las adecuaciones.	Preparar formaleta y superficies de apoyo; controlar dimensiones, nivel, recubrimientos y proceso de vaciado y curado.
6	Acero figurado 60.000 psi	KG	Los elementos de concreto previstos requieren refuerzo estructural según configuración de obra.	Verificar diámetros, figuración, traslapos, amarre, recubrimientos y limpieza antes del vaciado.
7	Pañete liso sobre muros 1:4	M2	Las superficies de mampostería asociadas a la intervención requieren regularización y acabado superficial.	Retirar material suelto, humedecer soporte y ejecutar pañete uniforme, aplomado y listo para acabado posterior.
8	Retiro de sobrantes, cargue, transporte y disposición final de escombros	M3	Las actividades de demolición y excavación generan residuos y sobrantes que no deben permanecer en el frente.	Mantener rutas de evacuación despejadas y disponer residuos en sitio autorizado, conservando evidencia de retiro cuando aplique.
9	Suministro e instalación de cerramiento en tubería cilíndrica de acero galvanizado de 2 in, H=3 m	ML	Se requiere reposición/implementación de un cerramiento definitivo con mejores condiciones de control físico y durabilidad.	Verificar alineación, verticalidad, separación entre elementos, anclajes, protección anticorrosiva y continuidad del cerramiento.
10	Suministro e instalación de cerramiento en tubo galvanizado Ø2 in, H=3 m, punta a 45° y acabado protector	ML	El alcance prevé un segundo tramo de cerramiento metálico con geometría y acabado específico.	Controlar modulación, soldaduras, tapas, anclajes, preparación superficial, wash primer y esmalte de terminación.

Criterios de aceptación de la condición previa al inicio

- Área identificada y delimitada de manera que la intervención no afecte zonas ajenas al frente de obra.
- Elementos a desmontar, demoler, mantener o conservar reconocidos antes de iniciar la actividad.
- Rutas de ingreso de materiales y retiro de residuos definidas, manteniendo condiciones de orden y seguridad.
- Superficies y componentes existentes revisados para establecer compatibilidad con el procedimiento constructivo previsto.

5.2. MANTENIMIENTO PTAR - SANTO ÁNGEL

El frente corresponde a mantenimiento preventivo y correctivo básico de componentes de la PTAR. La condición inicial asociada al alcance es la presencia de material sedimentado, grasas, lodos, aguas acumuladas y necesidad de limpieza de unidades para recuperar condiciones adecuadas de operación y mantenimiento.

Condiciones iniciales asociadas al alcance

ÍTEM	ACTIVIDAD CONTRACTUAL	UND	CONDICIÓN INICIAL / NECESIDAD TÉCNICA	CONTROL TÉCNICO PREVIO Y DE EJECUCIÓN
11	Limpieza de cajillas de inspección ubicadas en la PTAR	UND	Las cajillas requieren retiro de sedimentos y residuos acumulados que pueden reducir la sección útil y dificultar la inspección.	Abrir, ventilar y limpiar de forma segura; retirar sólidos y dejar tapas y zonas de acceso en condiciones adecuadas.
12	Mantenimiento y limpieza de trampas de grasa	UND	Las trampas de grasa requieren extracción de material flotante, grasas y sólidos retenidos para restablecer su capacidad de separación.	Retirar residuos, limpiar superficies internas y verificar condición general de tapas, entradas y salidas sin modificar componentes no previstos.
13	Limpieza y mantenimiento del tanque séptico	UND	El tanque séptico requiere retiro de lodos y material acumulado propio de su operación.	Aplicar procedimiento seguro de acceso/no ingreso, extracción controlada de residuos y limpieza de las zonas accesibles.
14	Extracción de aguas lluvias y lodos, y mantenimiento del filtro anaerobio de flujo ascendente - FAFA	UND	La unidad presenta necesidad de evacuación de aguas y lodos acumulados y de mantenimiento del sistema de filtración anaerobia.	Extraer material de manera controlada, proteger medios internos y verificar continuidad hidráulica al finalizar.
15	Extracción de aguas lluvias y lodos de lecho de secado	UND	El lecho de secado requiere evacuación de agua y lodos acumulados para recuperar su condición de uso y mantenimiento.	Retirar material sin dañar el lecho, limpiar accesos y dejar el área organizada y libre de residuos de la actividad.

Criterios de aceptación de la condición previa al inicio

- Área identificada y delimitada de manera que la intervención no afecte zonas ajenas al frente de obra.
- Elementos a desmontar, demoler, mantener o conservar reconocidos antes de iniciar la actividad.
- Rutas de ingreso de materiales y retiro de residuos definidas, manteniendo condiciones de orden y seguridad.
- Superficies y componentes existentes revisados para establecer compatibilidad con el procedimiento constructivo previsto.

5.3. MANTENIMIENTO ATRAPA SUEÑOS - PASTO

El frente comprende mantenimiento de cubierta, muros, pisos, elementos de borde y puerta corrediza. La línea base contractual muestra necesidades de limpieza, resane, recuperación de acabados, intervenciones localizadas por deterioro y mantenimiento de elementos móviles.

Condiciones iniciales asociadas al alcance

ÍTEM	ACTIVIDAD CONTRACTUAL	UND	CONDICIÓN INICIAL / NECESIDAD TÉCNICA	CONTROL TÉCNICO PREVIO Y DE EJECUCIÓN
16	Limpieza y mantenimiento de cubierta arquitectónica tipo sándwich	M2	La cubierta requiere limpieza general y mantenimiento de sus superficies y puntos accesibles para conservar condiciones de servicio.	Retirar suciedad y material acumulado, revisar fijaciones visibles, uniones y puntos de escorrentía sin alterar componentes ajenos al alcance.
17	Pañete liso sobre muros 1:4	M2	Se identifican superficies de muro incluidas en el alcance que requieren regularización previa al acabado.	Preparar soporte y ejecutar pañete uniforme, con control de planeidad, filos y encuentros.
18	Cerramiento provisional en lona verde H=2,00 m	ML	Las actividades requieren segregación temporal del frente para proteger usuarios, circulación y zonas vecinas.	Instalar cerramiento estable, continuo y señalizado durante la ejecución de trabajos con polvo, demolición o pintura.
19	Resane sobre muros exteriores, incluye pintura tipo Koraza o similar, filos y dilataciones	M2	Los muros exteriores presentan sectores que requieren reparación superficial y restitución del acabado protector.	Retirar material disgregado, resanar discontinuidades, reconstruir filos/dilataciones y aplicar acabado compatible.
20	Pintura para exteriores tipo Koraza	M2	Las superficies exteriores incluidas en el alcance requieren renovación de pintura y protección superficial.	Preparar, limpiar y aplicar el sistema de pintura asegurando cubrimiento uniforme y continuidad visual.
21	Demolición de bordillo	ML	Se requiere retiro localizado de bordillo existente para adecuar el área definida en el alcance.	Demoler de manera controlada, proteger superficies adyacentes y dejar el borde listo para la solución posterior.
22	Demolición en estructuras de concreto	M3	Existen elementos localizados de concreto incluidos en el alcance de retiro.	Delimitar el elemento, ejecutar demolición controlada y gestionar escombros sin afectar componentes que deban conservarse.
23	Desmonte o demolición de guardaescoba en cualquier material	ML	El guardaescoba existente en sectores puntuales requiere retiro para reposición.	Retirar cuidadosamente evitando dañar el muro y piso que permanezcan.
24	Guardaescoba en gres, incluye corte, pegacor y boquilla	ML	Se requiere restituir el guardaescoba en los sectores intervenidos para recuperar acabado y protección del encuentro muro-piso.	Instalar piezas alineadas, con cortes limpios, juntas uniformes y boquillado completo.
25	Media caña en cemento mortero 1:3	ML	Se requiere conformación de media caña en encuentros definidos para mejorar continuidad, limpieza y acabado.	Preparar el soporte y conformar sección uniforme, continua y adherida.
26	Pintura vinilo 100% acrílica plástica mate de alta protección para intemperie, tres capas	M2	Las superficies especificadas requieren un sistema de pintura exterior de mayor desempeño y renovación del acabado.	Preparar soporte, corregir imperfecciones menores y aplicar las capas requeridas con secado entre manos.
27	Limpieza y lavado superficial con ácido muriático para pisos existentes	M2	Los pisos incluidos presentan necesidad de limpieza profunda y remoción de suciedad/adherencias antes del acabado posterior.	Aplicar procedimiento controlado, dilución y neutralización adecuadas, protegiendo usuarios y materiales sensibles.

ÍTEM	ACTIVIDAD CONTRACTUAL	UND	CONDICIÓN INICIAL / NECESIDAD TÉCNICA	CONTROL TÉCNICO PREVIO Y DE EJECUCIÓN
28	Pintura epóxica	M2	El área de piso incluida en el alcance requiere recubrimiento epóxico para mejorar protección y acabado.	Asegurar soporte limpio, seco y preparado; aplicar recubrimiento de forma uniforme y respetar tiempos de curado.
29	Mantenimiento y/o reparación de sistema riel de puerta corrediza, incluye limpieza, arreglo y lubricación	UND	La puerta corrediza presenta necesidad de mantenimiento para recuperar desplazamiento y funcionamiento adecuado.	Limpiar riel y componentes, ajustar elementos mecánicos accesibles, lubricar y verificar apertura/cierre sin interferencias.

Criterios de aceptación de la condición previa al inicio

- Área identificada y delimitada de manera que la intervención no afecte zonas ajenas al frente de obra.
- Elementos a desmontar, demoler, mantener o conservar reconocidos antes de iniciar la actividad.
- Rutas de ingreso de materiales y retiro de residuos definidas, manteniendo condiciones de orden y seguridad.
- Superficies y componentes existentes revisados para establecer compatibilidad con el procedimiento constructivo previsto.

5.4. MANTENIMIENTO ATRAPA SUEÑOS - TUMACO

El frente comprende recuperación de fachadas, mantenimiento de cubierta, pintura, redes hidráulicas, puertas, tanques, angeos y equipo de bombeo. La línea base contractual evidencia necesidades de limpieza, impermeabilización, resanes y mantenimiento funcional de componentes.

Condiciones iniciales asociadas al alcance

ÍTEM	ACTIVIDAD CONTRACTUAL	UND	CONDICIÓN INICIAL / NECESIDAD TÉCNICA	CONTROL TÉCNICO PREVIO Y DE EJECUCIÓN
30	Lavada de fachada	M2	Las fachadas requieren limpieza superficial para retirar suciedad y preparar las superficies para tratamientos posteriores.	Realizar lavado controlado, protegiendo vanos, equipos y áreas en uso.
31	Impermeabilización de fachada en Sika transparente o similar	M2	Las superficies exteriores contempladas requieren tratamiento hidrorrepelente/impermeabilizante como medida de protección.	Aplicar sobre soporte limpio y seco conforme a compatibilidad del producto y continuidad de cobertura.
32	Limpieza y mantenimiento de cubierta arquitectónica tipo sándwich	M2	La cubierta requiere limpieza y mantenimiento general para conservar condiciones adecuadas de servicio.	Retirar material acumulado, revisar puntos accesibles de fijación y escorrentía y dejar la superficie limpia.
33	Pintura vinilo 100% acrílica plástica mate de alta protección para intemperie, tres capas	M2	Las superficies exteriores incluidas requieren renovación del sistema protector y acabado.	Preparar superficie y aplicar las capas especificadas de forma uniforme, respetando condiciones de secado.
34	Pintura para exteriores tipo Koraza	M2	Se requiere renovación de pintura exterior en sectores definidos por el alcance.	Limpiar, resanar localmente cuando corresponda y aplicar acabado homogéneo.
35	Esmalte sobre hojas de puertas metálicas	M2	Las hojas metálicas requieren recuperación de acabado y protección frente a corrosión superficial.	Preparar metal, retirar material suelto/óxido superficial, imprimar cuando corresponda y aplicar esmalte de terminación.

ÍTEM	ACTIVIDAD CONTRACTUAL	UND	CONDICIÓN INICIAL / NECESIDAD TÉCNICA	CONTROL TÉCNICO PREVIO Y DE EJECUCIÓN
36	Mantenimiento de tanque aéreo en PVC	UND	Los tanques aéreos requieren mantenimiento y limpieza para conservar condiciones de uso.	Vaciar/aislar de forma segura, limpiar superficies accesibles, revisar accesorios visibles y restituir operación.
37	Limpieza de tuberías por obstrucción	UND	Se presentan líneas con necesidad de desobstrucción para recuperar el paso y funcionamiento hidráulico.	Ejecutar limpieza con método compatible, verificar flujo y evitar daños a accesorios y uniones.
38	Mantenimiento de puerta metálica	M2	La puerta metálica requiere ajuste y mantenimiento general para conservar funcionamiento y acabado.	Verificar elementos móviles, uniones, cierres y estado superficial; ejecutar ajustes dentro del alcance.
39	Resane de muros	M2	Los muros presentan sectores con deterioro superficial que requieren reparación localizada.	Retirar material suelto, resanar con material compatible y dejar superficie lista para acabado.
40	Pintura sobre muros interiores existentes, incluye resanes con o sin estuco	M2	Las superficies interiores requieren recuperación de acabado, incluyendo correcciones menores previas.	Preparar, resanar/estucar según necesidad y aplicar pintura uniforme.
41	Suministro e instalación de angeo, incluye ángulo	UND	Se requiere reposición/instalación de elementos de angeo en puntos definidos para mejorar protección y control de ingreso de vectores.	Medir vanos, fabricar/ajustar marcos, fijar de forma segura y garantizar tensión adecuada de la malla.
42	Mantenimiento de equipo de bombeo hidrófilo	UND	El equipo de bombeo incluido en el alcance requiere mantenimiento para conservar su condición de operación.	Realizar revisión, limpieza y ajustes permitidos por alcance; efectuar prueba funcional al finalizar.

Criterios de aceptación de la condición previa al inicio

- Área identificada y delimitada de manera que la intervención no afecte zonas ajenas al frente de obra.
- Elementos a desmontar, demoler, mantener o conservar reconocidos antes de iniciar la actividad.
- Rutas de ingreso de materiales y retiro de residuos definidas, manteniendo condiciones de orden y seguridad.
- Superficies y componentes existentes revisados para establecer compatibilidad con el procedimiento constructivo previsto.

6. CONDICIONES GENERALES PREVIAS A LA INTERVENCIÓN

De forma transversal para los cuatro frentes, antes del inicio de cada actividad deben verificarse las condiciones de seguridad, acceso, protección de usuarios y preservación de la infraestructura existente. La intervención debe limitarse al alcance contratado y ejecutarse evitando daños a elementos que no sean objeto de obra.

- Implementar cerramientos, señalización y control de acceso en las zonas donde existan demoliciones, excavaciones, pintura, manejo de residuos o trabajos con herramientas eléctricas.
- Proteger pisos, puertas, ventanas, equipos, redes y acabados existentes que deban permanecer en servicio.
- Coordinar con la Supervisión del ICBF las actividades que puedan generar ruido, polvo, olores, restricción temporal de paso o indisponibilidad de un componente.
- Mantener el frente limpio y retirar oportunamente escombros, lodos, grasas, material de demolición, empaques y sobrantes.
- Verificar condiciones meteorológicas antes de ejecutar pintura exterior, impermeabilización o trabajos en cubierta.
- Aplicar procedimientos seguros para mantenimiento de tanques, PTAR, cajillas, trampas de grasa y componentes hidráulicos, evitando ingresos a espacios confinados sin los controles reglamentarios correspondientes.
- Realizar prueba funcional al finalizar mantenimientos de puertas, tuberías, equipo de bombeo y demás elementos con componente operativo.

7. REGISTRO FOTOGRÁFICO INICIAL

La evidencia fotográfica debe permitir reconocer el estado previo del área y su relación directa con el ítem a ejecutar. Para cada frente se recomienda incluir fotografías generales y de detalle, indicando sede, ubicación, fecha y breve descripción. La documentación suministrada para elaborar este informe no incluye un registro fotográfico específico de condiciones iniciales, por lo que no se insertan imágenes que puedan inducir a una interpretación no soportada.

FRENTE	EVIDENCIA A INCORPORAR	REFERENCIA / OBSERVACIÓN
Santo Ángel - Zonas comunes	Vista general, cerramientos existentes, muros/elementos a retirar, zonas de excavación y áreas de nuevo cerramiento.	Anexar fotografías de la visita inicial.
Santo Ángel - PTAR	Cajillas, trampas de grasa, tanque séptico, FAFA y lecho de secado antes del mantenimiento.	Anexar fotografías de la visita inicial.
Atrapa Sueños Pasto	Cubierta, muros, pisos, bordillos, guardaescobas y sistema de puerta corrediza antes de intervención.	Anexar fotografías de la visita inicial.
Atrapa Sueños Tumaco	Fachadas, cubierta, puertas, tanques, tuberías, muros, angeos y equipo de bombeo antes de intervención.	Anexar fotografías de la visita inicial.

8. CONCLUSIONES

- Los cuatro frentes definidos en la oferta económica presentan alcances diferenciados de obra civil, mantenimiento sanitario, acabados, redes y componentes funcionales; por ello, la condición inicial debe controlarse de manera independiente por sede y actividad.
- En Santo Ángel - Zonas Comunes, el alcance se concentra en adecuación de cerramientos, demoliciones, excavaciones y construcción de elementos nuevos, requiriendo especial control de aislamiento, estabilidad y manejo de escombros.
- En la PTAR de Santo Ángel, la intervención está orientada a limpieza y mantenimiento de unidades, con manejo de lodos, grasas y aguas acumuladas; las actividades deben ejecutarse con controles de seguridad y disposición adecuada de residuos.
- En Atrapa Sueños Pasto, las condiciones iniciales se asocian principalmente con mantenimiento de cubierta, recuperación de muros y pisos, acabados y mantenimiento de puerta corrediza.
- En Atrapa Sueños Tumaco, el alcance inicial se concentra en fachadas, impermeabilización, cubierta, pintura, elementos metálicos, tanques, tuberías, angeos y mantenimiento de equipo de bombeo.
- La ejecución deberá conservar evidencia fotográfica del antes, durante y después de cada actividad, con el fin de respaldar técnicamente la trazabilidad de las intervenciones y facilitar la recepción por parte de la Supervisión.

9. RESPONSABLES

El presente documento se emite como soporte técnico de línea base del alcance contractual. Su contenido debe complementarse con la evidencia de campo disponible y con las observaciones que formule la Supervisión durante la ejecución.

MAYRA ALEJANDRA PENAGOS VERA
Representante Legal
SGIN SERVICIO GLOBAL DE INGENIERÍA S.A.S.

YOVANA FABIOLA BURBANO RUALES
Supervisión Contractual
ICBF - Regional Nariño