haroldo gonzález
architectus
Diseños + Obras + Bienes Raíces

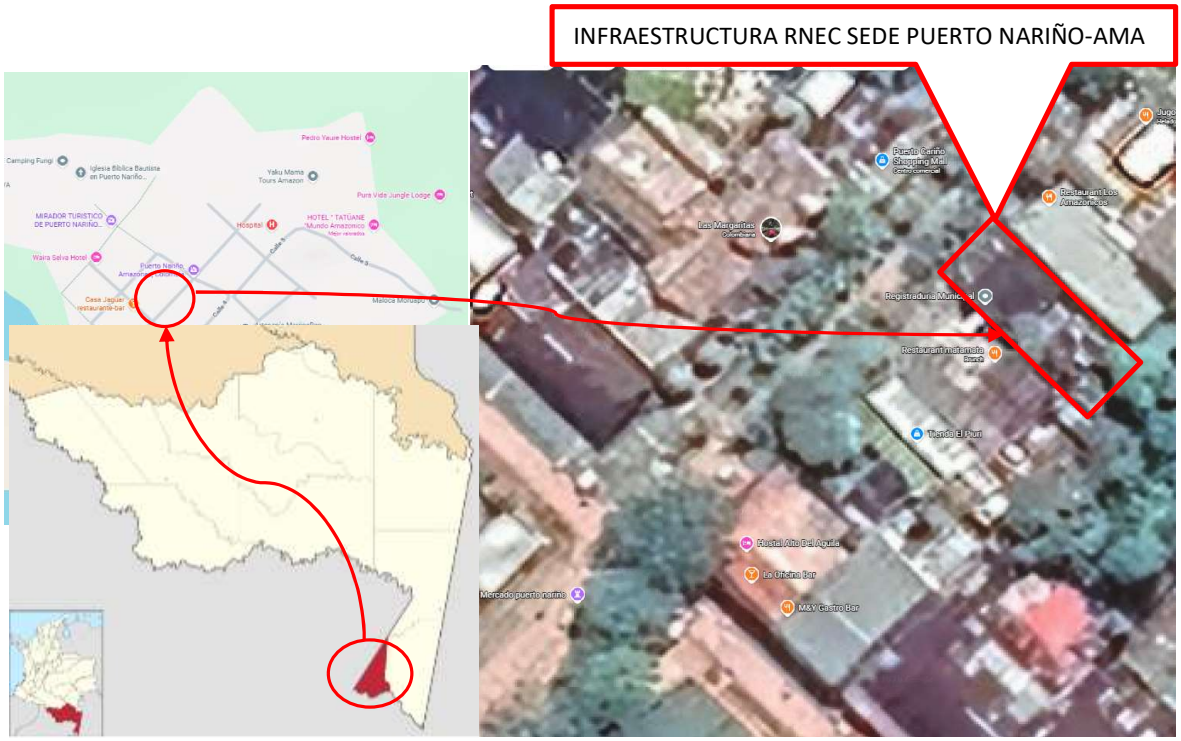
INFORME PRELIMINAR CONTRATO 007-2026

OBJETO: Contratar bajo el sistema de precios unitarios fijos sin fórmula de reajuste las actividades de mantenimiento rutinario y de conservación de la infraestructura correspondiente a la sede de la Registraduría Municipal de Puerto Nariño (Amazonas).

FECHA DE INICIO: 23/09/2026
FECHA DE TERMINACION: 23/10/2026
DURACION DEL CONTRATO: 30 DIAS
FECHA APROVACION POLIZAS: 9/09/2026

VALOR CONTRATO: $6.112.456 COP

DESARROLLO DEL INFORME:
Localización:



Fuente: imagen satelital MacBookAir maps

Se realizo visita de inspección técnica al inmueble objeto del contrato de mantenimiento en la RNEC sede Puerto Nariño con el objetivo de conocer el sitio a intervenir e identificar mediante registro fotográfico descriptivo el estado actual y preliminar de la infraestructura para organizar la logística de intervención y ejecución del contrato de mantenimiento 007-2026.

Email: haroldogonzalezarchitectus@gmail.com Móvil: **+57 321 310 8683**

Dirección: **CARRERA 1 No. 5-74 BARRIO CENTRO, PUERTO NARIÑO - AMAZONAS**.

haroldo gonzález
architectus
Diseños + Obras + Bienes Raíces

ACTIVIDADES, CANTIDADES Y VALORES CONTRACTUALES DE MANTENIMIENTO A LA INFRAESTRUCTURA.

ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANT.	Precio unitario antes de IVA	Precio Total
1	**ACTIVIDADES PRELIMINARES**				**$ 1.424.000**
1.1	INSPECCION, REVISION, DESTAPE Y LIMPIEZA DE RED HIDROSANITARIA Y SIFONES EXISTENTES.	ML	12	$ 118.000	$ 1.416.000
1.2	DESMONTE DE LAMPARAS INCRUSTADAS Y/O SOBREPUESTAS (TIPO LED, ROSETAS, ESPECULAR, ETC) INCLUYE CARGUE, RETIRO Y DISPOSICION FINAL	UND	1	$ 8.000	$ 8.000
2	**CUBIERTAS**				**$ 1.470.000**
2.1	RECORRIDO CUBIERTA EN TEJA	M2	70	$ 21.000	$ 1.470.000
3	**RED ELECTRICA**				**$ 369.000**
3.1	INSTALACION LAMPARA LED PANEL 60X60 CM 48W DE INCRUSTAR O SOBREPONER	UND	3	$ 123.000	$ 369.000
4	**RED SANITARIO**				**$ 113.400**
4.1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION TUBERIA PVC 3" DE RECOLECCION Y TRANSMICION, INCLUYE ACCESORIOS.	ML	3,24	$ 35.000	$ 113.400
5	**CARPINTERIA METALICA**				**$ 570.000**
5.1	MANTENIMIENTO VENTANAS EXISTENTES (INCLUYE CAMBIO DE LOS ELEMENTOS NECESARIOS PARA SU CORRECTO FUNCIONAMIENTO)	M2	6	$ 55.000	$ 330.000
5.2	MANTENIMIENTO PUERTAS EXISTENTES (INCLUYE CAMBIO DE LOS ELEMENTOS NECESARIOS PARA SU	UND	4	$ 60.000	$ 240.000

Email: haroldogonzalezarchitectus@gmail.com Móvil: **+57 321 310 8683**

Dirección: **CARRERA 1 No. 5-74 BARRIO CENTRO, PUERTO NARIÑO - AMAZONAS**.

	CORRECTO FUNCIONAMIENTO)				
6	**PINTURA**				**$ 175.000**
6.1	RESANE, LIJADA Y PINTURA ESMALTE DOMESTICO, A COLOR (3) MANOS PARA PUERTAS, VENTANAS, REJAS Y ESTRUCTURA METALICA	M2	7	$ 25.000	$ 175.000
7	**RED HIDRAULICA**				**$ 485.000**
7.1	LAVADO, DESINFECCION Y MANTENIMIENTO MENOR DE TANQUE PLASTICO ELEVADO DE AGUA POTABLE (1.000 L). INCLUYE SUMINISTRO Y REPOSICION DE ACCESORIOS POR DESGASTE, ELEMENTOS DE ANCLAJE: EMISION DE CERTIFICADO DE LAVADO Y DESINFECCION.	UND	1	$ 164.000	$ 164.000
7.2	LAVADO, DESINFECCION Y MANTENIMIENTO MENOR DE TANQUE PLASTICO ELEVADO DE AGUA POTABLE (1.000 L). INCLUYE SUMINISTRO Y REPOSICION DE ACCESORIOS POR DESGASTE, : EMISION DE CERTIFICADO DE LAVADO Y DESINFECCION.	UND	3	$ 107.000	$ 321.000
8	**SUMINISTRO E INSTALACIONES**				**$ 323.000**
8.1	MANTENIMINEOT AIRE ACONDICIONADO EXISTENTE (INCLUYE DESMONTE, MONTAJE Y REPOSICION DE ELEMENTOS PARA SU CORRECTO FUNCIONAMIENTO)	M2	1	$ 323.000	$ 323.000
COSTO DIRECTO					**$ 4.929.400**
	AIU	ADMON		17,0%	$ 837.998
		IMPREVISTO		2,0%	$ 98.588
		UTILIDAD		5,0%	$ 246.470

Email: haroldogonzalezarchitectus@gmail.com Móvil: **+57 321 310 8683**

Dirección: **CARRERA 1 No. 5-74 BARRIO CENTRO, PUERTO NARIÑO - AMAZONAS**.

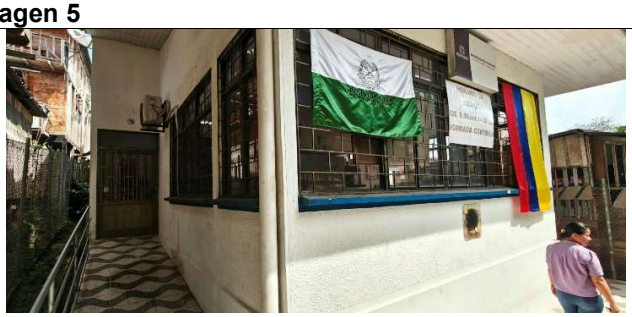
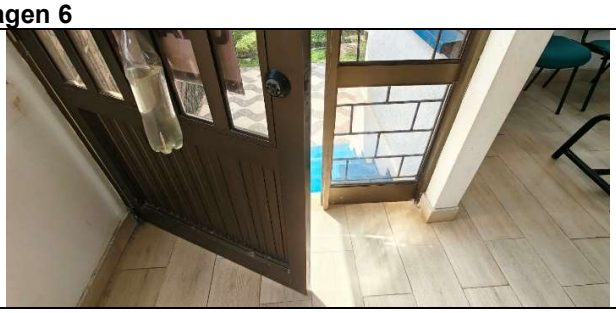
TOTAL		**$ 6.112.456**

REGISTRÓ FOTOGRÁFICO PRELIMINAR DEL MANTENIMIENTO CONTRACTUAL A LA INFRAESTRUCTURA RNEC SEDE PUERTO NARIÑO- AMA.



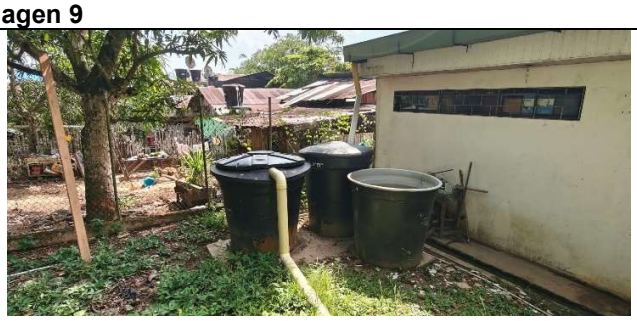
Perspectiva exterior, fachada principal RNEC sede Puerto Nariño. se evidencia que requiere mantenimiento preventivo y correctivo en varios elementos como: En baranda pasamanos del área rampa movilidad reducida, rejas en puertas y ventanas.

FOTOGRAFIAS	OBSERVACIONES
 **Imagen 1**	Item 1.1. INSPECCION, REVISION, DESTAPE Y LIMPIEZA DE RED HIDROSANITARIA Y SIFONES EXISTENTES. Se identifica que esta actividad requiere mayores cantidades de obra en metros lineales, ya que la inspeccion y sondeo incluira los puntos de desague sanitarios desde el area cocina.
 **Imagen 2**	Item 1.2. DESMONTE DE LAMPARAS INCRUSTADAS Y/O SOBREPUESTAS (TIPO LED, ROSETAS, ESPECULAR, ETC) INCLUYE CARGUE, RETIRO Y DISPOSICION FINAL Se indentifican las lamparas incrustadas o sobrepuestas que se encuentran dañadas o fundidas para ser desmontadas. Se identifican mayores cantidades de lamparas a ser desmontadas.

 **Imagen 3**	Item 2.1. RECORRIDO CUBIERTA EN TEJA Se identifican mayores cantidades de area de cubierta a ser intervenida para el reacomodo y ajuste de tejas existentes en cubierta garantizando correcta alineacion, traslape y fijacion.
 **Imagen 4**	Item 3.1 INSTALACION LAMPARA LED PANEL 60X60 CM 48W DE INCRUSTAR O SOBREPONER Se identifica que este item solo contempla la instalacion mas no el suministro de laparas led tipo panel 60x60cm, 48W.
 **Imagen 5**	Item 4.1. SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION TUBERIA PVC 3" DE RECOLECCION Y TRANSMICION, INCLUYE ACCESORIOS. Se identifica que no se requiere este intem con un elememento de tubo PVC sanitario 3” x 3m.
 **Imagen 6**	Item 5.1. MANTENIMIENTO VENTANAS EXISTENTES (INCLUYE CAMBIO DE LOS ELEMENTOS NECESARIOS PARA SU CORRECTO FUNCIONAMIENTO) Se identifica que el mantenimiento a las ventanas existentes requiere mayores cantidades de m2 a intervenir.
	Item 5.2. MANTENIMIENTO PUERTAS EXISTENTES (INCLUYE CAMBIO DE LOS ELEMENTOS NECESARIOS PARA SU CORRECTO FUNCIONAMIENTO) Se identifica que se requiere el mantenimiento a las puertas existentes, ya que presentan desajustes, descuadre en sus bisagras.

Email: haroldogonzalezarchitectus@gmail.com Móvil: **+57 321 310 8683**

Dirección: **CARRERA 1 No. 5-74 BARRIO CENTRO, PUERTO NARIÑO - AMAZONAS**.

Imagen 7  **Imagen 8**	Item 6.1. RESANE, LIJADA Y PINTURA ESMALTE DOMESTICO, A COLOR (3) MANOS PARA PUERTAS, VENTANAS, REJAS Y ESTRUCTURA METALICA Se identifica que este item de resane, lijada y pintura esmalte domestico requiere mayores cantidades de m2 a intervenir.
 **Imagen 9**	Item 7.1. LAVADO, DESINFECCION Y MANTENIMIENTO MENOR DE TANQUE PLASTICO ELEVADO DE AGUA POTABLE (1.000 L). INCLUYE SUMINISTRO Y REPOSICION DE ACCESORIOS POR DESGASTE, ELEMENTOS DE ANCLAJE: EMISION DE CERTIFICADO DE LAVADO Y DESINFECCION. Se observa que el tanque de agua elevado de 1.000L requiere el lavado, desinfeccion y mantenimiento menor.
 **Imagen 10**	Item 7.2. LAVADO, DESINFECCION Y MANTENIMIENTO MENOR DE TANQUE PLASTICO ELEVADO DE AGUA POTABLE (1.000 L). INCLUYE SUMINISTRO Y REPOSICION DE ACCESORIOS POR DESGASTE, : EMISION DE CERTIFICADO DE LAVADO Y DESINFECCION. Se observa que los tanques de agua de 1.000L requiere el lavado, desinfeccion y mantenimiento menor.
 **Imagen 11**	Item 8.1. MANTENIMIENTO AIRE ACONDICIONADO EXISTENTE (INCLUYE DESMONTE, MONTAJE Y REPOSICION DE ELEMENTOS PARA SU CORRECTO FUNCIONAMIENTO) Se observa que este equipo de aire acondicionado requiere mantenimiento para su correcto funcionamiento.

Email: haroldogonzalezarchitectus@gmail.com Móvil: **+57 321 310 8683**

Dirección: **CARRERA 1 No. 5-74 BARRIO CENTRO, PUERTO NARIÑO - AMAZONAS**.

haroldo gonzález
architectus
Diseños + Obras + Bienes Raíces

MAYORES Y MENORES CANTIDADES DE OBRA DE MANTENIMIENTO A LA MANTENIMIENTO A LA INFRAESTRUCTURA.

		CONTRACTUAL				MAYORES Y MENORES			
ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANT.	Precio unitario antes de IVA	Precio Total	MAYOR	MENOR	CANTIDAD FINAL	VALOR FINAL
1	**ACTIVIDADES PRELIMINARES**				**$ 1.424.000**				**$ 1.424.000**
1.1	INSPECCION, REVISION, DESTAPE Y LIMPIEZA DE RED HIDROSANITARIA Y SIFONES EXISTENTES.	ML	12	$ 118.000	$ 1.416.000			12	$ 1.416.000
1.2	DESMONTE DE LAMPARAS INCRUSTADAS Y/O SOBREPUESTAS (TIPO LED, ROSETAS, ESPECULAR, ETC) INCLUYE CARGUE, RETIRO Y DISPOSICION FINAL	UND	1	$ 8.000	$ 8.000			1	$ 8.000
2	**CUBIERTAS**				**$ 1.470.000**				**$ 1.470.000**
2.1	RECORRIDO CUBIERTA EN TEJA	M2	70	$ 21.000	$ 1.470.000			70	$ 1.470.000
3	**RED ELECTRICA**				**$ 369.000**				**$ 369.000**
3.1	INSTALACION LAMPARA LED PANEL 60X60 CM 48W DE INCRUSTAR O SOBREPONER	UND	3	$ 123.000	$ 369.000			3	$ 369.000
4	**RED SANITARIO**				**$ 113.400**				**$ -**
4.1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION TUBERIA PVC 3" DE RECOLECCION Y TRANSMICION, INCLUYE ACCESORIOS.	ML	3,24	$ 35.000	$ 113.400		3,24	0	$ -
5	**CARPINTERIA METALICA**				**$ 570.000**				**$ 570.000**
5.1	MANTENIMIENTO VENTANAS EXISTENTES (INCLUYE CAMBIO DE LOS ELEMENTOS NECESARIOS PARA SU CORRECTO FUNCIONAMIENTO)	M2	6	$ 55.000	$ 330.000			6	$ 330.000
5.2	MANTENIMIENTO PUERTAS EXISTENTES (INCLUYE CAMBIO DE LOS ELEMENTOS NECESARIOS PARA SU CORRECTO FUNCIONAMIENTO)	UND	4	$ 60.000	$ 240.000			4	$ 240.000
6	**PINTURA**				**$ 175.000**				**$ 1.560.613**
6.1	RESANE, LIJADA Y PINTURA ESMALTE DOMESTICO, A COLOR (3) MANOS PARA PUERTAS, VENTANAS, REJAS Y ESTRUCTURA METALICA	M2	7	$ 25.000	$ 175.000	55,42		62,42	$ 1.560.613
7	**RED HIDRAULICA**				**$ 485.000**				**$ 485.000**
7.1	LAVADO, DESINFECCION Y MANTENIMIENTO MENOR DE TANQUE PLASTICO ELEVADO DE AGUA POTABLE (1.000 L). INCLUYE SUMINISTRO Y REPOSICION DE ACCESORIOS POR DESGASTE, ELEMENTOS DE ANCLAJE: EMISION DE CERTIFICADO DE LAVADO Y DESINFECCION	UND	1	$ 164.000	$ 164.000			1	$ 164.000
7.2	LAVADO, DESINFECCION Y MANTENIMIENTO MENOR DE TANQUE PLASTICO ELEVADO DE AGUA POTABLE (1.000 L). INCLUYE SUMINISTRO Y REPOSICION DE ACCESORIOS POR DESGASTE, : EMISION DE CERTIFICADO DE LAVADO Y DESINFECCION	UND	3	$ 107.000	$ 321.000			3	$ 321.000
8	**SUMINISTRO E INSTALACIONES**				**$ 323.000**				**$ 323.000**
8.1	MANTENIMIENTO AIRE ACONDICIONADO EXISTENTE (INCLUYE DESMONTE, MONTAJE Y REPOSICION DE ELEMENTOS PARA SU CORRECTO FUNCIONAMIENTO)	M2	1	$ 323.000	$ 323.000			1	$ 323.000
COSTO DIRECTO					**$ 4.929.400**				**$ 6.201.613**
	AIU	ADMON		17,0%	$ 837.998				$ 1.054.274,2
		IMPREVISTO		2,0%	$ 98.588				$ 124.032,3
		UTILIDAD		5,0%	$ 246.470				$ 310.080,6
TOTAL					**$ 6.112.456**				**$ 7.690.000**

La anterior tabla presupuestal presenta los MAYORES Y MENORES CANTIDADES DE OBRA:

Se requiere menor cantidad de obra en **el ITEM 4.1 SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION DE TUBERIA PVC 3" DE RECOLECCION Y TRANSMISION INCLUYE ACCESORIOS**. Dado que los elementos actuales de tubería pvc 3" de recolección de agua se encuentran en buen estado.

Email: haroldogonzalezarchitectus@gmail.com Móvil: **+57 321 310 8683**

Dirección: **CARRERA 1 No. 5-74 BARRIO CENTRO, PUERTO NARIÑO - AMAZONAS**.

haroldo gonzález
architectus
Diseños + Obras + Bienes Raíces

Se requiere mayores cantidades de obra en el **ITEM 6.1 RESANE, LIJADA Y PINTURA ESMALTE DOMESTICO A COLOR (3) MANOS PARA PUERTAS, VENTANAS, REJAS Y ESTRUCTURA METALICA**. Dado que los M2 a intervenir son mayores a los inicialmente planteados, con el objetivo de dar uniformidad visual y estética de los elementos metálicos de la edificación que se encuentran en las fachadas principalmente.

CONCLUSIONES:

- Se evidencia una infraestructura con muchas necesidades locativas y en regular estado de conservación general en sus pisos, muros, fachadas, carpintería metálica, cubierta, sistemas hidráulicos, sistemas sanitarios, sistemas eléctricos, entre otros, tal como se evidencia puntualmente en el registro fotográfico descriptivo; pero el presupuesto anual asignado es muy bajo para suplir dichas necesidades descritas.

- Se identifico que la mayoría de las actividades contractuales requieren mayores cantidades de obra y existen muchas otras necesidades que requiere la infraestructura pero no quedaron contempladas inicialmente por una asignación presupuestal anual tan reducida.

RECOMENDACIONES:

- Se requiere realizar acta de mayores y menores cantidades de obra expuestas anteriormente para la correcta y cabal ejecución del contrato de mantenimiento 007-2026

- Se requiere menor cantidad de obra en **el ITEM 4.1 SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION DE TUBERIA PVC 3" DE RECOLECCION Y TRANSMISION INCLUYE ACCESORIOS**. Dado que los elementos actuales de tubería pvc 3" de recolección de agua se encuentran en buen estado.

- Se requiere mayores cantidades de obra en el **ITEM 6.1 RESANE, LIJADA Y PINTURA ESMALTE DOMESTICO A COLOR (3) MANOS PARA PUERTAS, VENTANAS, REJAS Y ESTRUCTURA METALICA**. Dado que los M2 a intervenir son mayores a los inicialmente planteados, con el objetivo de dar uniformidad visual y estética de los elementos metálicos de la edificación que se encuentran en las fachadas principalmente.

Para constancia se firma en la ciudad de LETICIA a los 15 días del mes de octubre de 2026.

ARQ. HAROLDO YURI GONZALEZ GUTIERREZ
Arquitecto Contratista

Email: haroldogonzalezarchitectus@gmail.com Móvil: **+57 321 310 8683**

Dirección: **CARRERA 1 No. 5-74 BARRIO CENTRO, PUERTO NARIÑO - AMAZONAS**.