

INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA Y LEVANTAMIENTO DE OBSERVACIONES PARA MANTENIMIENTO LOCATIVO – SEDE ADMINISTRATIVA FDLT.

En el marco de los recorridos de inspección y verificación adelantados por el equipo técnico del Área de Infraestructura del Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito en las instalaciones de la sede administrativa, se identificaron diferentes condiciones físicas que requieren intervención dentro de las actividades de mantenimiento locativo. Como resultado de la visita realizada, se evidenció la siguiente situación, la cual se documenta como insumo para la formulación y estructuración de futuras intervenciones de mantenimiento.

QUINTO PISO.

1. Ubicación: Cafetería.

Elemento inspeccionado: Pileta y muro adyacente.

Diagnóstico técnico:

Se evidencian manifestaciones de humedad sobre los muros contiguos al área de la pileta, reflejadas en desprendimiento de pintura, deterioro de acabados, eflorescencias superficiales y decoloración del revestimiento. Las condiciones observadas son compatibles con procesos de infiltración y/o absorción de humedad, los cuales han generado afectaciones progresivas sobre los elementos de acabado del cerramiento vertical.

Intervención recomendada:

Se recomienda realizar una evaluación detallada para determinar el origen de la humedad y contemplar dentro del alcance del proyecto actividades de saneamiento, impermeabilización de los muros afectados, reparación de superficies deterioradas y restitución de los acabados finales, con el fin de prevenir el avance de las patologías identificadas y garantizar condiciones adecuadas de conservación de la edificación.

Registro fotográfico.



1.2. Ubicación: Cafetería.

Elemento inspeccionado: Lavaplatos y sistema de desagüe.

Diagnóstico técnico:

Se evidencia fuga de agua en el sistema de desagüe del lavaplatos, específicamente en las conexiones inferiores asociadas al sifón y elementos de descarga. La condición observada ha generado goteo permanente y acumulación de agua bajo el mueble, situación que puede ocasionar deterioro progresivo de los elementos de carpintería, afectación de acabados y condiciones inadecuadas de salubridad en el área intervenida.

Intervención recomendada:

Se recomienda realizar una inspección detallada del sistema hidrosanitario asociado al lavaplatos, con el fin de identificar el origen de la fuga y ejecutar las reparaciones correspondientes, incluyendo el ajuste o reemplazo de conexiones, accesorios y elementos deteriorados. Así mismo, se deberán realizar pruebas de estanqueidad y funcionamiento que garanticen la correcta operación del sistema y la eliminación de las filtraciones identificadas.

Registro fotográfico.



1.3. Ubicación: Pasarela de circulación.

Elemento inspeccionado: Estructura metálica de pasarela y cerramiento lateral.

Diagnóstico técnico:

Se evidencia desgaste y pérdida parcial del recubrimiento de pintura en elementos metálicos que conforman la estructura de la pasarela ubicada en el quinto piso, condición que puede favorecer procesos de corrosión y deterioro progresivo del sistema estructural y de protección superficial. Así mismo, se identifica la ausencia de un elemento de cerramiento lateral continuo en uno de los costados de la pasarela, situación que podría generar riesgos asociados a la caída accidental de objetos hacia los niveles inferiores y afectar las condiciones de seguridad de los usuarios y peatones que transitan por las áreas adyacentes.

Intervención recomendada:

Se recomienda realizar actividades de mantenimiento preventivo sobre la estructura metálica, incluyendo preparación de superficies, tratamiento anticorrosivo y aplicación de pintura de acabado en los elementos afectados. Adicionalmente, se recomienda evaluar, diseñar e instalar un elemento de cerramiento lateral en material transparente de alta resistencia (acrílico o policarbonato), debidamente anclado a la estructura existente, con el fin de mejorar las condiciones de seguridad y protección en el área de circulación.



1.4. **Ubicación:** Área Administrativa y Área de Ambiente.

Elemento inspeccionado: Muros interiores y acabados de pintura.

Diagnóstico técnico:

Se evidencian afectaciones superficiales en los acabados de pintura de los muros interiores, consistentes en manchas, marcas por roce, pérdida de uniformidad del color y deterioro estético general derivado del uso cotidiano de los espacios. Las condiciones observadas no comprometen la estabilidad de los elementos constructivos; sin embargo, generan una disminución en las condiciones de presentación y conservación de las áreas administrativas.

Intervención recomendada:

Se recomienda realizar actividades de mantenimiento locativo consistentes en preparación de superficies, resane menor donde sea requerido y aplicación de pintura de acabado en los muros afectados, con el fin de recuperar las condiciones estéticas y de conservación de los espacios intervenidos.



Observación:

Prioridad: Baja.

Justificación: Corresponde a una intervención de carácter preventivo y estético orientada a mantener adecuadas condiciones de presentación institucional de las áreas administrativas.

Esta redacción queda mucho más técnica que simplemente "retoque de pintura" y encaja perfectamente dentro de un diagnóstico para la formulación de un contrato de mantenimiento locativo.

1.5. Área de Infraestructura.

Elemento inspeccionado: Encuentro muro-ventanería y acabados interiores.

Diagnóstico técnico:

Se evidencian manifestaciones de humedad y deterioro localizado en los acabados arquitectónicos ubicados en el encuentro entre la estructura de cubierta, los marcos de ventanería y los muros interiores del área de Infraestructura. Las patologías observadas se reflejan en desprendimiento de pintura, fisuración superficial, decoloración y pérdida de adherencia de los acabados, condiciones compatibles con procesos de filtración de agua provenientes del exterior o deficiencias en los sistemas de impermeabilización y sellado de juntas.

Intervención recomendada:

Se recomienda realizar una inspección detallada para identificar el origen de las filtraciones y ejecutar las acciones correctivas correspondientes. Así mismo, se deberá contemplar la aplicación de tratamientos de impermeabilización en los puntos afectados, resane de superficies deterioradas, sellado de juntas y encuentros constructivos, y posterior restitución de los acabados mediante aplicación de pintura de características equivalentes a las existentes.

Registro fotográfico.



1.6. Ubicación: Áreas comunes – Muros en mampostería, elementos en drywall y cielorrasos.

Elemento inspeccionado: Acabados arquitectónicos interiores.

Diagnóstico técnico:

Se evidencian fisuras superficiales y discontinuidades en los acabados de muros en mampostería, elementos en drywall y cielorrasos, asociadas a movimientos diferenciales, retracción de materiales o procesos normales de asentamiento de los elementos constructivos. Las fisuras identificadas generan afectación estética y pueden facilitar el ingreso de humedad o el deterioro progresivo de los acabados si no se realiza una intervención preventiva.

Intervención recomendada:

Se recomienda ejecutar tratamiento integral de las fisuras mediante apertura y limpieza controlada de las mismas, instalación de malla de refuerzo donde técnicamente se requiera, aplicación de resanes y materiales de reparación compatibles con el sustrato existente, seguido de preparación de superficies y aplicación de pintura de acabado para garantizar la uniformidad estética y funcional de los elementos intervenidos.



1.7. Elemento inspeccionado: Estructura metálica tipo viga IP y elementos metálicos asociados.

Diagnóstico técnico:

Durante la inspección visual de la pasarela exterior se evidencian vigas metálicas tipo IP con pérdida parcial de la capa de protección superficial, presencia de oxidación localizada, deterioro del acabado de pintura y exposición de elementos metálicos a condiciones ambientales. Estas condiciones favorecen procesos de corrosión progresiva que pueden afectar la durabilidad y el comportamiento de los elementos estructurales y arquitectónicos asociados.

Intervención recomendada:

Se recomienda realizar mantenimiento preventivo y correctivo a los elementos metálicos mediante limpieza mecánica de las superficies afectadas, remoción de material oxidado, preparación de superficie, aplicación de tratamiento anticorrosivo y posterior aplicación de sistema de pintura de

protección para exteriores, garantizando la adecuada conservación y prolongación de la vida útil de la estructura metálica.



1.8. Elemento inspeccionado: Puntos eléctricos de piso y tomacorrientes de servicio.

Diagnóstico técnico:

Durante la inspección se evidenciaron puntos eléctricos de piso con deterioro en sus elementos de protección y acabado, incluyendo tapas faltantes o averiadas, tomacorrientes expuestos y componentes que presentan desgaste por uso continuo. Estas condiciones generan riesgo de afectación a la seguridad de los usuarios, facilitan el ingreso de polvo y humedad a los elementos eléctricos y pueden comprometer el adecuado funcionamiento de las conexiones instaladas.

Intervención recomendada:

Se recomienda realizar la revisión integral de los puntos eléctricos identificados, incluyendo la verificación de su estado operativo, ajuste de conexiones, sustitución de tomacorrientes deteriorados, reposición de tapas y accesorios de protección, así como el mantenimiento preventivo y correctivo de las cajas de piso, garantizando el cumplimiento de las condiciones de seguridad eléctrica y funcionalidad requeridas para la operación de la sede.



1.9. Baño de damas.

Elemento inspeccionado: Divisiones sanitarias, puertas, herrajes y enchape de piso.

Diagnóstico técnico:

Durante la inspección se evidenció deterioro en varios componentes del baño de damas, incluyendo daños en cerraduras, bisagras y brazos de accionamiento de las divisiones sanitarias y puertas, afectando su adecuado funcionamiento y condiciones de uso. Asimismo, se observan tabletas de enchape con fracturas y desprendimientos localizados, generando afectación estética y riesgo de deterioro progresivo de los acabados.

Intervención recomendada:

Se recomienda realizar mantenimiento correctivo a las divisiones sanitarias mediante la reposición o ajuste de cerraduras, bisagras, brazos hidráulicos y demás elementos de ferretería que presenten desgaste o pérdida de funcionalidad. De igual forma, se recomienda efectuar la reposición de las tabletas de enchape deterioradas, garantizando la uniformidad de los acabados y las condiciones adecuadas de operación y seguridad del área sanitaria.



Proyectó: Elsa Alejandra Baena Figueroa– Profesional Área de Infraestructura CPS 031-2026 FDLT 