

INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA Y LEVANTAMIENTO DE OBSERVACIONES PARA MANTENIMIENTO LOCATIVO – PISO 7 – 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 áreas correspondientes al Piso 7 de la sede administrativa, se identificaron diferentes condiciones físicas susceptibles de intervención mediante actividades de mantenimiento locativo. Como resultado de la visita técnica realizada, se evidenciaron diversas observaciones asociadas al estado de conservación de elementos arquitectónicos, estructurales, eléctricos, hidrosanitarios y de acabados, las cuales se documentan como insumo para la formulación, priorización y estructuración de futuras intervenciones orientadas a garantizar el adecuado funcionamiento, conservación, seguridad y condiciones de habitabilidad de los espacios objeto de inspección.

1.1. Fisuras en encuentros de cubierta, muro y elementos de cerramiento

Durante la inspección se evidencian fisuras longitudinales y transversales localizadas en los encuentros entre muros, cubierta y elementos de cerramiento interior, asociadas principalmente a movimientos diferenciales, dilataciones de materiales o pérdida de adherencia en las juntas constructivas. Se recomienda realizar la apertura controlada de las fisuras, instalación de malla de refuerzo donde aplique, aplicación de sellante flexible para juntas, resane de las superficies afectadas y posterior acabado con pintura de características similares a las existentes, con el fin de garantizar la continuidad estética y funcional de los elementos intervenidos.

- **Foto 1:** Fisura longitudinal en encuentro entre muro y cubierta. Se recomienda tratamiento de fisura mediante sellado, instalación de malla de refuerzo, resane y pintura.
- **Foto 2:** Fisura vertical en encuentro entre muro y elemento estructural. Se recomienda tratamiento de junta, resane y aplicación de acabado final.
- **Foto 3:** Fisura transversal en encuentro entre cerramiento y cubierta. Se recomienda sellado flexible, instalación de malla de refuerzo, resane y pintura.

Registro fotográfico.



1.2. Elemento inspeccionado: Vidrio de cerramiento y sistema de baranda.

Diagnóstico técnico:

Se evidencia desportillamiento localizado en el borde de una lámina de vidrio perteneciente al sistema de cerramiento, situación que afecta la integridad superficial del elemento. Aunque durante la inspección no se observaron fracturas propagadas ni pérdida de estabilidad inmediata, el daño identificado constituye un punto de concentración de esfuerzos que puede favorecer la aparición de fisuras o fracturas progresivas ante cargas, vibraciones o cambios térmicos. Adicionalmente, esta condición representa un riesgo potencial para los usuarios y afecta las condiciones de seguridad y conservación del sistema.

Intervención recomendada:

Se recomienda realizar una evaluación especializada del estado estructural y funcional del panel de vidrio afectado, con el fin de determinar el alcance del daño. En caso de considerarse técnicamente viable, se deberá proceder con el reemplazo de la lámina deteriorada o del elemento comprometido, garantizando el cumplimiento de las condiciones de seguridad, estabilidad y adecuado funcionamiento del sistema de cerramiento. Asimismo, se recomienda verificar el estado de los anclajes y accesorios asociados para asegurar el correcto desempeño del conjunto



1.3. Elemento inspeccionado: Tapa de protección de tomacorriente.

Diagnóstico técnico:

Se evidencia desprendimiento de la tapa de protección de uno de los tomacorrientes instalados, condición que impide el cierre adecuado del elemento y compromete su función de resguardar el dispositivo eléctrico frente al ingreso de polvo, humedad y otros agentes externos. Esta situación puede generar un deterioro prematuro de los componentes asociados, afectar las condiciones de seguridad de la instalación y aumentar el riesgo de contacto accidental con elementos energizados por parte de los usuarios.

Intervención recomendada:

Se recomienda realizar la reparación o sustitución de la tapa de protección afectada, garantizando su correcta fijación y funcionamiento. Así mismo, se recomienda verificar el estado general del tomacorriente, sus mecanismos de anclaje y los elementos asociados, con el fin de asegurar el adecuado nivel de protección, seguridad operativa y conservación del sistema eléctrico instalado.



- 1.4. Elemento inspeccionado:** Peldaños de escalera en acabado de concreto con franjas antideslizantes.

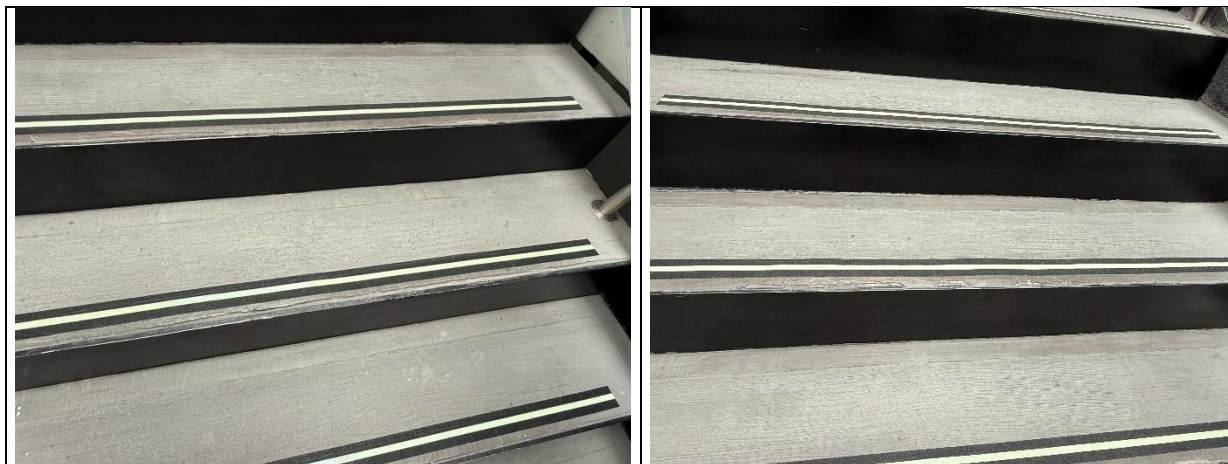
Diagnóstico técnico:

Se evidencian desportillamientos y desgaste superficial en los bordes frontales de varios peldaños de la escalera, manifestados mediante pérdida localizada de material y deterioro de las aristas expuestas al tránsito continuo de usuarios. Esta condición afecta la uniformidad del acabado, disminuye las condiciones estéticas del elemento y puede favorecer el incremento progresivo del deterioro por efecto del uso, impactos y abrasión. Adicionalmente, la irregularidad generada en los bordes de los peldaños puede constituir un riesgo potencial de tropiezo para los usuarios y afectar las condiciones de seguridad y funcionalidad de la circulación vertical.

Intervención recomendada:

Se recomienda realizar la reparación de las zonas afectadas mediante la recuperación de los bordes deteriorados con materiales compatibles con el acabado existente, garantizando la restitución de la geometría original de los peldaños y la adecuada adherencia de los elementos intervenidos. Así mismo, se recomienda verificar el estado general de las franjas antideslizantes y de los demás peldaños de la escalera, con el fin de asegurar condiciones adecuadas de seguridad, tránsito y conservación del elemento.

Registro fotográfico.



1.5. Elemento inspeccionado:

Muro y encuentro superior de la caja de escaleras.

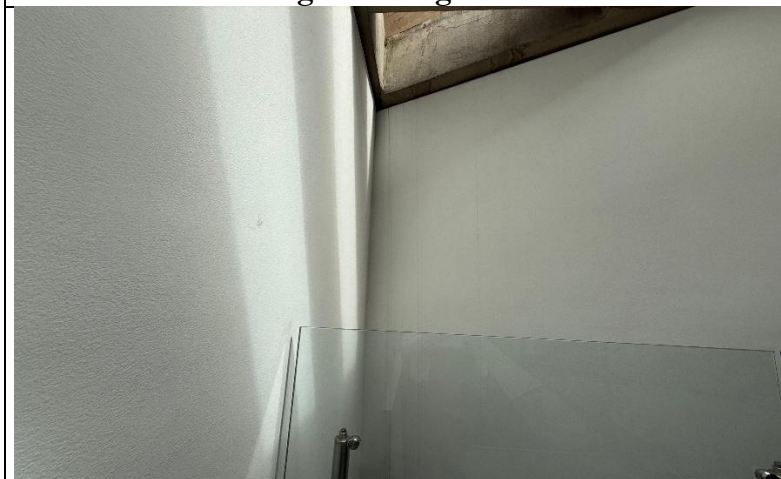
Diagnóstico técnico:

Se evidencian trazas de humedad y escurrimiento vertical sobre la superficie del muro ubicado en la zona de escaleras, provenientes del encuentro entre el elemento vertical y la estructura superior de cubierta. La condición observada es indicativa de un proceso de filtración de agua que ha generado marcas visibles sobre el acabado de pintura, afectando las condiciones estéticas del elemento y pudiendo ocasionar, de mantenerse en el tiempo, deterioro progresivo de los acabados, desprendimiento de pintura, proliferación de microorganismos y afectación de materiales adyacentes. Durante la inspección no se evidencian daños estructurales asociados; sin embargo, la presencia de humedad requiere atención para evitar su evolución.

Intervención recomendada:

Se recomienda realizar una inspección detallada de la cubierta, juntas, sellos y puntos de encuentro ubicados sobre la zona afectada, con el fin de identificar el origen exacto de la filtración y ejecutar las labores correctivas correspondientes. Una vez controlada la causa de ingreso de agua, se deberá efectuar el tratamiento de las superficies afectadas, incluyendo limpieza, secado, resane y restitución de los acabados deteriorados, garantizando la adecuada impermeabilidad y conservación del área intervenida.

Registro fotográfico.



1.6. Elemento inspeccionado:

Columna con acabado arquitectónico en zona de circulación interior.

Diagnóstico técnico:

Se evidencian marcas de escurrimiento vertical y alteración del acabado superficial sobre una columna ubicada en el área de circulación, asociadas a procesos de filtración o ingreso de humedad provenientes de la parte superior del elemento. La presencia de estas trazas indica una afectación recurrente por agua, la cual ha generado decoloración y deterioro localizado del acabado. De persistir esta condición, podría ocasionar desprendimiento de pintura o revestimientos, afectación estética del elemento y posibles procesos de degradación de los materiales de acabado.

Intervención recomendada:

Se recomienda realizar una inspección detallada de la cubierta, juntas, sellos y demás elementos constructivos localizados sobre la columna, con el fin de identificar y corregir la fuente de ingreso de agua. Una vez controlada la causa de la filtración, se deberá efectuar el tratamiento de la superficie afectada mediante limpieza, secado, resane y restitución de los acabados arquitectónicos, garantizando la adecuada protección y conservación del elemento intervenido. Asimismo, se recomienda verificar si existen manifestaciones similares en elementos adyacentes para descartar una afectación más extensa del sistema constructivo.

Registro fotográfico.



1.7. Elemento inspeccionado: Encuentro entre ventanería, muro y cielo raso en área interior.

Diagnóstico técnico:

Se evidencia presencia de humedad asociada a procesos de filtración en el encuentro entre la ventanería y el cielo raso, manifestada mediante manchas, decoloración de superficies, desprendimiento de pintura y deterioro localizado de los acabados. Adicionalmente, se observa pérdida de adherencia del material de acabado en algunos sectores, así como indicios de colonización biológica producto de la exposición prolongada a la humedad. Esta condición sugiere la existencia de fallas en los sistemas de impermeabilización, sellado o evacuación de aguas en los elementos exteriores asociados, afectando las condiciones de conservación del área y favoreciendo el deterioro progresivo de los materiales expuestos.

Intervención recomendada:

Se recomienda realizar una inspección especializada de la ventanería, juntas de sellado, remates perimetrales, elementos de fachada y sistemas de impermeabilización asociados, con el fin de identificar y corregir el origen de la filtración. Una vez eliminada la causa de ingreso de agua, se deberá efectuar el retiro de los materiales deteriorados, tratamiento de las superficies afectadas, corrección de posibles focos de humedad residual y restitución integral de los acabados comprometidos, garantizando la adecuada protección, funcionalidad y conservación de los elementos intervenidos. Asimismo, se recomienda verificar la extensión de la afectación en áreas contiguas para descartar daños ocultos derivados de la misma patología.



- 1.8. Elemento inspeccionado:** Cielo raso en panel de yeso (drywall) con luminaria empotrada.

Diagnóstico técnico:

Se evidencia una perforación localizada en el cielo raso, correspondiente a la ausencia de un elemento de instalación previamente dispuesto en dicho punto, posiblemente asociado a una luminaria, dispositivo eléctrico o accesorio de servicio. Esta condición genera una discontinuidad en la superficie

del acabado, afectando la uniformidad estética del elemento y permitiendo la exposición parcial del espacio interior del sistema de cielo raso. Adicionalmente, la existencia de perforaciones sin tratamiento puede favorecer el ingreso de polvo y afectar las condiciones generales de conservación del área.

Intervención recomendada:

Se recomienda verificar la función original del punto intervenido y determinar si corresponde a la reposición de algún elemento eléctrico o de servicio. En caso de no requerirse nuevamente dicho punto, se deberá efectuar el cierre técnico de la perforación mediante materiales compatibles con el sistema de cielo raso existente, realizando posteriormente las labores de resane, lijado y restitución del acabado para garantizar la continuidad estética y funcional de la superficie. Así mismo, se recomienda inspeccionar el área circundante para verificar la existencia de perforaciones o intervenciones similares que requieran corrección

Registro fotográfico.



1.9. Elemento inspeccionado:

Antepecho perimetral y base de apoyo del lucernario.

Diagnóstico técnico:

Se evidencia desprendimiento y deterioro localizado del acabado superficial en el antepecho perimetral del lucernario, manifestado mediante pérdida de recubrimiento, fisuración superficial y exposición parcial del material de soporte en algunos sectores. Adicionalmente, se observan manchas asociadas a humedad y desgaste de los acabados, condiciones que sugieren la acción continua de agentes climáticos y posibles deficiencias en los sistemas de impermeabilización o protección superficial. Esta situación afecta las condiciones de conservación del elemento y puede favorecer la progresión del deterioro, permitiendo la infiltración de agua hacia componentes adyacentes.

Intervención recomendada:

Se recomienda realizar una inspección detallada del sistema de impermeabilización, juntas y encuentros constructivos asociados al lucernario, con el fin de identificar posibles puntos de ingreso de humedad. Posteriormente, se deberá efectuar la reparación de las zonas deterioradas mediante resane de superficies, restitución de recubrimientos y aplicación de acabados compatibles con las condiciones de exposición del elemento. Así mismo, se recomienda verificar el estado general del perímetro del lucernario para garantizar la adecuada protección, estanqueidad y conservación de la estructura y sus acabados asociados.



1.10. Elemento inspeccionado:

Mortero de remate perimetral en encuentro entre lucernario y muro de cerramiento.

Diagnóstico técnico:

Se evidencia una fisura longitudinal y continua sobre el mortero de remate ubicado en el encuentro entre el lucernario y el muro perimetral. La discontinuidad observada se desarrolla a lo largo de la junta de transición entre elementos constructivos con diferentes comportamientos mecánicos, lo que sugiere movimientos diferenciales, retracciones del material o pérdida de adherencia del mortero de sellado. Esta condición puede comprometer la estanqueidad del sistema, favoreciendo el ingreso de agua hacia los elementos inferiores y generando afectaciones asociadas a humedad, deterioro de acabados y disminución de la vida útil de los materiales involucrados.

Intervención recomendada:

Se recomienda realizar una evaluación detallada de la fisura y del estado general de los sellos y remates perimetrales asociados al lucernario, con el fin de determinar su profundidad y alcance. Posteriormente, se deberá efectuar la reparación de la junta mediante la remoción del material deteriorado, preparación adecuada de la superficie y aplicación de un sistema de sellado flexible compatible con las condiciones de exposición y movimiento del elemento. Así mismo, se recomienda verificar las condiciones de impermeabilización del área para garantizar la adecuada estanqueidad y prevenir futuras filtraciones.

Registro fotográfico.



- 1.11. Elemento inspeccionado:** Junta de encuentro entre muro perimetral y sistema de cubierta tipo lucernario.

Diagnóstico técnico:

Se evidencia deterioro y pérdida parcial del sistema de impermeabilización y sellado en la junta de encuentro entre el muro perimetral y la cubierta acristalada del lucernario. Se observan discontinuidades en los materiales de protección superficial, así como signos de envejecimiento y desgaste asociados a la exposición permanente a agentes climáticos. Esta condición compromete la estanqueidad del encuentro constructivo y constituye una posible vía de ingreso de agua hacia los elementos inferiores, situación que guarda relación con las manifestaciones de humedad y filtración evidenciadas en las áreas interiores adyacentes.

Intervención recomendada:

Se recomienda realizar una revisión integral del sistema de impermeabilización y sellado del encuentro muro–cubierta, verificando el estado de juntas, remates, traslapes y materiales de protección existentes. Posteriormente, se deberá efectuar la reposición o rehabilitación de los elementos deteriorados mediante la aplicación de sistemas de sellado e impermeabilización compatibles con las condiciones de exposición del elemento, garantizando la continuidad de la barrera impermeable y la adecuada evacuación de aguas lluvias. Así mismo, se recomienda realizar pruebas de estanqueidad posteriores a la intervención para verificar la efectividad de las medidas implementadas y prevenir futuras filtraciones.

Registro fotográfico.



1.12. Elemento inspeccionado: Sistema de impermeabilización en cubierta transitable.

Diagnóstico técnico:

Se evidencia desgaste superficial de la capa impermeabilizante instalada sobre la cubierta, manifestado mediante pérdida de uniformidad en el acabado, desgaste por abrasión, decoloración y exposición parcial de capas inferiores en algunos sectores. Las condiciones observadas son compatibles con el envejecimiento natural del material y la acción continua de factores ambientales como radiación solar, precipitación y tránsito ocasional para labores de mantenimiento. Aunque al momento de la inspección no se evidencian desprendimientos generalizados ni fallas funcionales severas, el deterioro identificado puede disminuir progresivamente la capacidad de protección del sistema frente al ingreso de agua y favorecer la aparición de filtraciones en el mediano plazo.

Intervención recomendada:

Se recomienda realizar una evaluación integral del estado del sistema de impermeabilización, verificando espesores remanentes, adherencia, continuidad de la membrana y condiciones de los encuentros constructivos. Con base en los resultados obtenidos, se deberá efectuar el mantenimiento preventivo correspondiente, incluyendo limpieza de la superficie, reparación puntual de las áreas deterioradas y aplicación de recubrimientos de protección o renovación de la capa impermeabilizante en los sectores que lo requieran, garantizando la conservación de las condiciones de estanqueidad y la vida útil del sistema.

Registro fotográfico.



1.13. Elemento inspeccionado:

Sistema de lucernario (panel de vidrio y encuentros impermeabilizados).

Diagnóstico técnico:

Se evidencia fisuración en uno de los paneles de vidrio que conforman el sistema de lucernario, manifestada mediante grietas visibles que comprometen la integridad del elemento. Adicionalmente, se observan signos de desgaste superficial y envejecimiento en el sistema de impermeabilización ubicado en los encuentros entre la estructura del lucernario y la cubierta circundante, con pérdida de uniformidad y deterioro de la capa de protección. Estas condiciones reducen las condiciones de seguridad, estanqueidad y desempeño del sistema, favoreciendo la propagación del daño en el vidrio y aumentando el riesgo de ingreso de humedad hacia los espacios interiores.

Intervención recomendada:

Se recomienda realizar una evaluación especializada del panel de vidrio fisurado con el fin de determinar el alcance de la afectación y programar su reemplazo por un elemento con características equivalentes a las especificadas para el sistema existente. De manera complementaria, se deberá efectuar una revisión integral del sistema de impermeabilización perimetral, verificando el estado de remates, juntas y sellos asociados al lucernario, realizando las reparaciones y renovaciones necesarias para restablecer las condiciones de estanqueidad y garantizar la adecuada conservación y funcionamiento del conjunto.

Registro fotográfico.



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