# INFORME DE AVANCE DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE OBRA 13008302026

**OBJETO:**

**REALIZAR LAS ACTIVIDADES DE MANTENIMIENTO INTEGRAL, REPARACIÓN, CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y ADECUACIONES LOCATIVAS REQUERIDAS PARA LAS INFRAESTRUCTURAS DONDE OPERA EL ICBF REGIONAL BOLÍVAR**

**ING. CIVIL**

**HENRY PUENTES DUSSAN**

**Contratista**

**Ing. Civil JORGE DE LEON GUZMAN**

**Coordinador ICBF Regional Bolívar**

**CARTAGENA**

**Octubre de 2026**

**TABLA DE CONTENIDO**

1. CAPÍTULO 1. INFORME DE AVANCE DE EJECUCIÓN CONTRACTUAL

1.1 Objetivo general y objetivos específicos

1.2 Justificación

1.3 Alcance de las intervenciones

1.3.1 Intervenciones hidrosanitarias y de salubridad

1.3.2 Intervenciones de cubiertas, impermeabilización y manejo de aguas

1.3.3 Intervenciones eléctricas

1.3.4 Rehabilitación arquitectónica y acabados

1.3.5 Cerramientos, seguridad y elementos de protección

1.3.6 Concreto, drenaje y elementos con posible incidencia estructural

1.4 Resultados del avance del 41.8%

1.4.1 Recuperación progresiva de condiciones de habitabilidad

1.4.2 Control de humedad y deterioros asociados

1.4.3 Recuperación funcional de servicios e instalaciones

1.4.4 Mitigación de riesgos

1.5 Avance de obra

1.6 Control técnico, calidad y seguimiento

2. CAPÍTULO 2. AVANCE POR CENTRO ZONAL

2.1 Centro Zonal Turbaco

2.2 Centro Zonal Magangué

2.3 Asomenores – Casa Atrapasueños

2.4 Centro Zonal La Virgen

2.5 Casa Atrapasueños – La Virgen

2.6 Centro Zonal Torices

2.7 Casa Atrapasueños – San Jacinto

3. CAPÍTULO 3. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4. ANEXO FOTOGRÁFICO – REGISTRO DEL AVANCE

# 1. CAPÍTULO 1. INFORME DE AVANCE DE EJECUCIÓN CONTRACTUAL

## 1.1 OBJETIVOS

### 1.1.1 OBJETIVO GENERAL

Garantizar el cumplimiento integral del contrato suscrito, mediante la ejecución de las actividades de mantenimiento, adecuación, rehabilitación y reparación de la infraestructura física, asegurando condiciones óptimas de funcionamiento, seguridad, salubridad y bienestar en las instalaciones intervenidas.

### 1.1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Documentar el avance físico alcanzado al corte del 41.8%, organizando las actuaciones por sede y por sistema constructivo.
- Relacionar las actividades de obra con las necesidades identificadas durante la inspección patológica.
- Verificar que la secuencia de intervención considere previamente las condiciones de humedad, drenaje, redes hidrosanitarias, instalaciones eléctricas y elementos constructivos que puedan afectar la durabilidad de las reparaciones.
- Registrar los resultados parciales obtenidos en materia de recuperación funcional, conservación, seguridad y habitabilidad.
- Establecer los controles técnicos y verificaciones que deberán mantenerse durante las fases siguientes.
- Dejar una base documental para el seguimiento del avance, la supervisión y el posterior cierre contractual.

## 1.2 JUSTIFICACIÓN

Las necesidades de intervención de los centros zonales fueron identificadas mediante un diagnóstico integral que abordó componentes arquitectónicos, hidrosanitarios, eléctricos, cubiertas, cerramientos, drenajes y elementos con posible incidencia estructural. El diagnóstico concluye que la coexistencia de actividades de diferentes especialidades evidencia que las necesidades son sistémicas y que la intervención debe desarrollarse bajo una lógica de conservación integral.

El diagnóstico registra siete sedes y señala como énfasis técnico los baños y redes bajo criterios RAS, las instalaciones eléctricas bajo criterios RETIE, las condiciones de estabilidad y el manejo de aguas, con una situación particular de escorrentías e inundación en San Jacinto.

En consecuencia, el avance del 41.8% se entiende como una etapa inicial de materialización de las actuaciones priorizadas, en la cual resulta fundamental conservar la trazabilidad entre la condición diagnosticada y la actividad ejecutada. La

intervención deberá continuar bajo la secuencia técnica de control de riesgos, control de la causa, recuperación del elemento, recuperación de acabados, pruebas funcionales, inspección final y seguimiento.

**1.3 ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES**

El alcance corresponde a las actuaciones locativas y de recuperación previstas para los siete centros zonales incluidos en el diagnóstico. Estas comprenden actividades de mantenimiento correctivo, reposición, adecuación y reparación. El diagnóstico advierte que, en particular, las intervenciones de humedad, baños, instalaciones eléctricas y elementos de concreto no deben ejecutarse de manera aislada, sino considerando las interacciones entre sistemas.

**1.3.1 Intervenciones hidrosanitarias y de salubridad**

Las actividades relacionadas con baños, aparatos sanitarios, redes de suministro y desagüe, sifones, cajas de inspección, puntos sanitarios, lavamanos, enchapes e impermeabilizaciones asociadas se abordan como un sistema integral. El diagnóstico establece que la recuperación de un baño no debe reducirse al cambio de aparatos visibles, sino que requiere verificar redes, pendientes, conexiones, impermeabilización, juntas y funcionamiento.

En el avance se mantiene la trazabilidad de las actividades ejecutadas mediante registros de desmontes, instalación, pruebas de funcionamiento, verificación de fugas y registro fotográfico antes, durante y después de cada frente.

**1.3.2 Intervenciones de cubiertas, impermeabilización y manejo de aguas**

Las actividades de impermeabilización, retiro y reposición de mantos, cubiertas, canales, bajantes, caballetes y elementos de drenaje son consideradas prioritarias por su relación directa con las humedades interiores. El diagnóstico indica que no debe considerarse definitiva una reparación superficial mientras no se controle la fuente de ingreso o acumulación del agua.

En San Jacinto esta condición adquiere especial relevancia debido a las escorrentías provenientes de zonas superiores, que durante lluvias intensas alcanzan las áreas ocupadas, generando acumulación e ingreso de agua. La estrategia debe priorizar el control y conducción de las escorrentías antes de recuperar los elementos afectados.

**1.3.3 Intervenciones eléctricas**

Las actividades eléctricas comprenden, según la sede y el diagnóstico, puntos eléctricos, tomacorrientes GFCI, luminarias, conductores, acometidas y elementos asociados a equipos. El criterio de intervención exige verificar circuito de origen, capacidad, protecciones, calibre, canalización, conductor de protección y

condiciones de carga, evitando que una actividad de reposición se convierta en una ampliación sin verificación técnica.

La documentación del avance incorpora pruebas y verificaciones funcionales, particularmente en zonas relacionadas con humedad o exposición al agua. El diagnóstico establece que las actividades eléctricas deben desarrollarse bajo las disposiciones del RETIE y verificarse de forma integral.

#### 1.3.4 Rehabilitación arquitectónica y acabados

El alcance incorpora pinturas, estucos, pañetes, cielos rasos, enchapes, puertas, ventanas y otros elementos de terminación. En estas actividades se consideran etapas de recuperación y deberán ejecutarse después de controlar las causas de humedad, filtración o deterioro que puedan provocar su reincidencia.

#### 1.3.5 Cerramientos, seguridad y elementos de protección

Se incluyen actividades de puertas, rejas, mallas, cerramientos provisionales y elementos de seguridad. Su ejecución deberá mantener condiciones de protección de usuarios, control de accesos y seguridad durante la obra.

#### 1.3.6 Concreto, drenaje y elementos con posible incidencia estructural

Las actividades que involucran concreto, acero, refuerzos, placas, drenajes o elementos que puedan cumplir función estructural requieren una verificación previa de su condición. El diagnóstico establece expresamente que las conclusiones preliminares no sustituyen diseños, cálculos o evaluaciones especializadas cuando sean necesarias.

### 1.4 RESULTADOS DEL AVANCE

Al corte establecido para el presente informe se registra un avance físico contractual del treinta por ciento (41.8%). Este porcentaje representa el estado de desarrollo del contrato a la fecha de corte

#### 1.4.1 Recuperación progresiva de las condiciones de habitabilidad

El avance de las actividades de mantenimiento, reparación y adecuación de las infraestructuras permite establecer una estrategia de recuperación progresiva de las condiciones de habitabilidad, funcionalidad y conservación de los espacios institucionales. Este proceso está orientado a intervenir de manera técnica y organizada las áreas que presentan deterioro en sus acabados, cielos rasos, cubiertas, puertas, ventanas, muros, pisos y demás elementos arquitectónicos que, como

consecuencia de su uso continuo, exposición a agentes ambientales, presencia de humedad o falta de mantenimiento oportuno, han perdido parte de sus condiciones originales de servicio.

La recuperación de estos componentes no se entiende únicamente como una intervención estética, sino como una actuación integral dirigida a restablecer condiciones apropiadas de uso, facilitar las labores de limpieza y conservación, mejorar la presentación de los espacios y contribuir al bienestar de los funcionarios, contratistas, usuarios y demás personas que desarrollan actividades dentro de las instalaciones. En este sentido, la rehabilitación de los elementos arquitectónicos debe responder a las necesidades identificadas durante las inspecciones y diagnósticos técnicos, teniendo en cuenta la magnitud del deterioro, la funcionalidad del área afectada y las posibles consecuencias derivadas de la permanencia de las condiciones existentes.

La programación de estas intervenciones se desarrolla de forma progresiva, priorizando inicialmente aquellas áreas que presentan mayores afectaciones o que pueden comprometer la continuidad de las actividades institucionales. Posteriormente, podrán abordarse los elementos cuyo deterioro no represente una condición inmediata de riesgo, pero que requieran mantenimiento para evitar su evolución y la necesidad de reparaciones de mayor alcance en el futuro.

Un aspecto fundamental de esta recuperación consiste en garantizar que los trabajos ejecutados tengan una adecuada durabilidad. Para ello, antes de proceder con la reposición de pinturas, estucos, pañetes, cielos rasos, enchapes u otros acabados, es necesario identificar y corregir, cuando corresponda, las causas que originaron su deterioro. La aplicación de nuevos materiales sobre superficies afectadas por filtraciones, humedad persistente, desprendimientos o deficiencias de adherencia puede generar resultados temporales, ocasionar la reaparición de las patologías y producir gastos adicionales de mantenimiento.

En consecuencia, la recuperación arquitectónica se articula con las intervenciones de impermeabilización, reparación de cubiertas, mejoramiento de drenajes, corrección de filtraciones y adecuación de instalaciones. Esta relación permite que los acabados recuperados cuenten con condiciones más favorables para conservar su integridad y cumplir adecuadamente su función durante su vida útil.

De igual manera, las actividades contemplan la selección de materiales compatibles con las condiciones de exposición y uso de cada espacio, la preparación adecuada de las superficies, la correcta ejecución de juntas y encuentros constructivos y la verificación de los trabajos terminados. En el caso de puertas y ventanas, se revisó su estabilidad, funcionamiento, fijación, estado de los herrajes y capacidad de cierre, así como las condiciones de sellado que puedan incidir en la entrada de agua o humedad.

Por lo anterior, el avance en la recuperación de las condiciones de habitabilidad se evalúa no solamente por la cantidad de actividades ejecutadas, sino también por la calidad de las reparaciones, la recuperación efectiva de la funcionalidad de los espacios y la reducción de las causas que favorecen el deterioro. Este enfoque permite orientar los recursos hacia soluciones sostenibles y contribuye a la conservación de la infraestructura institucional a mediano y largo plazo.

### 1.4.2 Control de humedad y deterioros asociados

El control de la humedad constituye uno de los componentes técnicos de mayor importancia dentro de las actividades de mantenimiento y recuperación de las edificaciones, debido a que su presencia puede afectar progresivamente diferentes elementos constructivos y generar daños que trascienden el deterioro superficial de los acabados. Las filtraciones provenientes de cubiertas, la deficiente evacuación de aguas lluvias, las fallas en los sistemas de impermeabilización, las posibles fugas en redes hidrosanitarias y la acumulación de agua en zonas exteriores pueden ocasionar humedades persistentes, desprendimiento de pinturas, pérdida de adherencia de morteros, aparición de manchas, deterioro de cielos rasos y afectación de las condiciones de salubridad de los espacios.

En este contexto, los trabajos de impermeabilización, reparación de cubiertas, mantenimiento de canales y bajantes, adecuación de pendientes, limpieza de desagües y mejoramiento de los sistemas de drenaje se entienden como medidas tanto correctivas como preventivas. Su finalidad no se limita a reparar los daños visibles, sino que busca controlar las condiciones que permiten el ingreso, acumulación o permanencia de agua en los elementos constructivos.

La intervención de las edificaciones parten de la identificación de las posibles fuentes de humedad y de la evaluación de las características del deterioro observado. Esta etapa resulta indispensable para establecer si las afectaciones están asociadas a

filtraciones desde la cubierta, ingreso de agua por fachadas y ventanas, fallas en las redes de suministro o evacuación, contacto de los elementos con el terreno, deficiencias de drenaje superficial o una combinación de varias causas. La determinación del origen probable permite seleccionar procedimientos y materiales apropiados para cada situación, evitando soluciones generalizadas que no respondan a las condiciones particulares de la edificación.

En el caso de las cubiertas, se presta especial atención al estado de los materiales de protección, las juntas, los traslapos, los puntos de encuentro con muros, los elementos de remate, las canales y las bajantes. Las deficiencias en cualquiera de estos componentes pueden facilitar el ingreso de agua hacia el interior de la edificación y provocar daños en cielos rasos, instalaciones, acabados y otros elementos ubicados en niveles inferiores. Por esta razón, la reparación o reposición de los componentes deteriorados deberá acompañarse de la verificación de la correcta evacuación de las aguas lluvias.

Respecto a las zonas exteriores y áreas susceptibles de acumulación de agua, las intervenciones consideran las condiciones de pendiente, la capacidad de los puntos de captación, la continuidad de los recorridos de evacuación y la existencia de obstáculos que impidan el flujo adecuado. Cuando el diagnóstico lo justifique, podrá ser necesario estudiar la implementación o adecuación de cunetas, canales, sumideros, filtros u otros elementos de drenaje, verificando que la descarga se realice de manera segura y que no genere nuevas afectaciones sobre las edificaciones, los predios vecinos o las áreas de circulación.

En los muros y superficies interiores afectados por humedad, la recuperación de los acabados se ejecutan una vez se haya controlado la causa que produce la afectación y se hayan verificado las condiciones de la superficie. Cuando corresponda, será necesario retirar los materiales sueltos o deteriorados, preparar el soporte, permitir el secado adecuado y utilizar morteros, revestimientos y pinturas compatibles con las condiciones de exposición. La aplicación de materiales de acabado sin una preparación apropiada puede ocasionar desprendimientos prematuros, ampollamientos, manchas y reaparición de los daños.

Asimismo, el control de la humedad contribuye a preservar los elementos metálicos y otros componentes susceptibles a procesos de corrosión o deterioro por exposición prolongada al agua. En los casos en que se identifiquen manchas de óxido, pérdida de

recubrimientos o deterioro de elementos metálicos, se evalúa la condición particular del componente y define las medidas de limpieza, protección, reparación o sustitución que correspondan. Si los indicios comprometen elementos estructurales, será necesaria una evaluación especializada antes de determinar el alcance definitivo de la intervención.

La importancia de estas actuaciones radica en que la humedad puede generar una cadena de deterioro progresivo: inicialmente se manifiesta mediante manchas o alteraciones superficiales, posteriormente puede ocasionar pérdida de adherencia y desprendimiento de acabados y, si persisten las condiciones que la originan, puede comprometer otros componentes constructivos y aumentar los costos de recuperación. Por ello, su control oportuno constituye una medida de conservación preventiva que permite disminuir la recurrencia de las reparaciones y optimizar el uso de los recursos disponibles.

Finalmente, la eficacia de las intervenciones se materializa mediante inspecciones posteriores a su ejecución y, cuando las condiciones lo permitan, durante episodios de lluvia o mediante pruebas funcionales apropiadas. Estas verificaciones permiten establecer si se corrigieron las causas identificadas, si los sistemas de evacuación funcionan adecuadamente y si las superficies intervenidas mantienen condiciones satisfactorias. De esta manera, el control de la humedad se consolida como una estrategia fundamental para proteger la infraestructura y prolongar la vida útil de sus componentes.

### 1.4.3 Recuperación funcional de servicios e instalaciones

La recuperación funcional de los servicios y las instalaciones constituye un componente esencial del proceso de mantenimiento institucional, debido a su incidencia directa en la continuidad operativa, la seguridad de los usuarios y el adecuado desarrollo de las actividades administrativas y de atención. Las instalaciones eléctricas, hidrosanitarias y demás sistemas de servicio deben conservar condiciones apropiadas de funcionamiento, de manera que respondan a las necesidades de ocupación de los espacios y reduzcan la probabilidad de interrupciones, fallas recurrentes o situaciones que puedan comprometer la integridad de las personas y los bienes.

Las intervenciones en estos sistemas se orientan a corregir las deficiencias identificadas durante las inspecciones, recuperar los elementos que presentan deterioro y verificar el comportamiento funcional de los componentes reparados o sustituidos. En consecuencia, el resultado de una actividad no se valorará exclusivamente por la instalación física de un equipo, accesorio o componente, sino por su capacidad para cumplir la función prevista bajo condiciones normales de operación.

En materia hidrosanitaria, las actividades comprenden la reparación de fugas, sustitución de accesorios deteriorados, recuperación de aparatos sanitarios, revisión de redes de suministro, mantenimiento de elementos de evacuación y corrección de deficiencias que afecten la prestación del servicio. Estas actuaciones contribuyen a mejorar las condiciones de higiene, reducir pérdidas de agua, prevenir humedades asociadas a filtraciones y conservar la funcionalidad de baños, lavamanos, puntos de abastecimiento y demás espacios que dependen del suministro y la evacuación adecuados del recurso hídrico.

La verificación de estos trabajos incluye, según el tipo de intervención, pruebas de funcionamiento, revisión de uniones y conexiones, comprobación de fugas, evaluación de la evacuación y confirmación de que los aparatos o accesorios operen de manera adecuada. Si se intervienen sistemas de bombeo, almacenamiento o distribución de agua, también deberá comprobarse la operación de los equipos y la disponibilidad efectiva del servicio, teniendo en cuenta las condiciones de abastecimiento y las características particulares de la instalación.

En cuanto a las instalaciones eléctricas, las actividades se ejecutan con especial atención a la seguridad, la continuidad del servicio y el cumplimiento de los requisitos técnicos aplicables. La revisión de puntos eléctricos, tomacorrientes, interruptores, luminarias, conductores, canalizaciones, protecciones y demás componentes deberá responder a las condiciones encontradas y al alcance autorizado de la intervención. La sustitución de elementos deteriorados, la corrección de conexiones deficientes y la recuperación de los puntos de iluminación o alimentación contribuyen a reducir las fallas operativas y a mejorar las condiciones de utilización de los espacios.

Cuando corresponda, las verificaciones deberán incluir pruebas de continuidad, comprobaciones de funcionamiento, revisión de conexiones, evaluación de las protecciones y demás ensayos exigibles según el tipo de instalación y la intervención

realizada. Estas actividades deberán ser efectuadas por personal competente, con los procedimientos de seguridad pertinentes y de conformidad con la normativa eléctrica vigente. No se considerará suficiente la instalación de un componente si no se ha comprobado que funciona correctamente y que las condiciones de montaje y protección son apropiadas.

Es importante señalar que la humedad y las deficiencias constructivas pueden interactuar con las instalaciones, especialmente cuando existen filtraciones próximas a luminarias, tomacorrientes, tableros, canalizaciones o equipos eléctricos. Por consiguiente, las actividades de recuperación de instalaciones deberán coordinarse con las reparaciones de cubiertas, muros, cielos rasos y demás elementos que puedan generar condiciones adversas para su funcionamiento. Esta articulación disminuye la posibilidad de que una instalación reparada vuelva a presentar fallas como consecuencia de una causa constructiva que no haya sido controlada.

De igual manera, las verificaciones funcionales deberán incorporarse al proceso de ejecución y no reservarse exclusivamente para el cierre final del contrato. La realización de controles parciales permite identificar oportunamente deficiencias de instalación, materiales inadecuados, incompatibilidades entre componentes o fallas de funcionamiento, facilitando la adopción de medidas correctivas antes de avanzar hacia las siguientes actividades.

Para garantizar la trazabilidad, se recomienda registrar las pruebas efectuadas, las observaciones encontradas, las correcciones implementadas y los resultados obtenidos. Cuando la naturaleza de la intervención lo amerite, estos registros podrán complementarse con fotografías, fichas técnicas, certificados, actas de prueba y demás soportes de calidad. Esta documentación permite demostrar el cumplimiento de las actividades ejecutadas y facilita las labores posteriores de supervisión, mantenimiento y seguimiento.

En consecuencia, la recuperación funcional de los servicios e instalaciones debe entenderse como un proceso integral que combina reparación física, verificación técnica, control de calidad y documentación de resultados. Su adecuada ejecución favorece la continuidad de la operación institucional, mejora las condiciones de uso de las instalaciones y contribuye a prevenir fallas que puedan ocasionar interrupciones o gastos adicionales durante la etapa de funcionamiento.

**1.4.4 Mitigación de riesgos**

La mitigación de riesgos constituye un criterio transversal para la planificación, ejecución y evaluación de las actividades de mantenimiento, reparación y adecuación de las edificaciones institucionales. Su finalidad es identificar, reducir y controlar las condiciones que puedan afectar la seguridad de las personas, la integridad de los bienes, la continuidad de los servicios y la conservación de la infraestructura. En este sentido, el avance de las intervenciones debe analizarse no solamente desde la perspectiva del cumplimiento físico y presupuestal, sino también desde su contribución a la disminución de las situaciones de riesgo detectadas durante las inspecciones.

Entre las condiciones que requieren atención se encuentran las humedades persistentes, las filtraciones, el desprendimiento de acabados, el deterioro de cielos rasos, las deficiencias en cubiertas y drenajes, las irregularidades en pisos y zonas de circulación, las fallas en puertas y ventanas y las condiciones inadecuadas de determinados componentes eléctricos e hidrosanitarios. Dependiendo de su ubicación, magnitud y evolución, estas situaciones pueden generar afectaciones a la seguridad, dificultades para la utilización de los espacios y deterioro progresivo de los elementos constructivos.

La presencia de humedad, por ejemplo, puede favorecer el desprendimiento de pinturas, pañetes, enchapes o fragmentos de cielos rasos, además de deteriorar las superficies de circulación y generar condiciones que requieren medidas de prevención. Cuando las afectaciones se localizan en áreas de tránsito frecuente, oficinas, baños, zonas de atención al público o espacios de permanencia prolongada, resulta necesario evaluar su incidencia sobre los usuarios y establecer las medidas de control que correspondan. Estas pueden incluir la delimitación temporal del área, la señalización preventiva, la restricción de acceso cuando sea necesaria y la programación prioritaria de los trabajos correctivos.

En relación con las cubiertas y los sistemas de evacuación de aguas lluvias, la mitigación del riesgo se orienta a reducir las posibilidades de ingreso de agua, acumulación de humedad y afectación de los componentes interiores. La limpieza y reparación de canales, la recuperación de bajantes, la corrección de puntos de filtración y la revisión de los recorridos de drenaje permiten disminuir la exposición de los elementos constructivos a condiciones que aceleran su deterioro. En aquellos

casos donde existan escorrentías superficiales que afecten las edificaciones o sus áreas exteriores, será necesario evaluar las medidas de conducción y evacuación correspondientes, de acuerdo con las características del terreno y las condiciones hidráulicas identificadas.

Respecto a las instalaciones eléctricas, la identificación y corrección de componentes deteriorados, conexiones deficientes, elementos expuestos o puntos afectados por humedad representa una medida relevante para prevenir incidentes y garantizar condiciones apropiadas de utilización. Las intervenciones deberán ejecutarse con procedimientos seguros y por personal competente, evitando que los trabajos de mantenimiento generen exposiciones adicionales para los usuarios o los trabajadores. Cuando se detecten condiciones que puedan representar un peligro inmediato, deberán adoptarse las medidas de aislamiento, señalización o suspensión del uso que técnicamente correspondan, hasta que la situación sea evaluada y controlada.

La mitigación de riesgos también comprende las condiciones de circulación, accesibilidad y utilización de los espacios. Las superficies deterioradas, los desniveles, los elementos sueltos, los obstáculos temporales y la disposición inadecuada de materiales pueden dificultar el tránsito y aumentar la posibilidad de incidentes. Por ello, durante la ejecución de las obras deberá garantizarse, en la medida de lo posible, la delimitación de las zonas intervenidas, la organización de los materiales, el manejo adecuado de los residuos y la conservación de rutas seguras para funcionarios, contratistas y visitantes. Cuando la naturaleza de los trabajos impida mantener la circulación normal, se deberán establecer medidas temporales de control y alternativas de tránsito compatibles con las condiciones del lugar.

Adicionalmente, es importante diferenciar entre las condiciones de riesgo que pueden ser controladas mediante actividades ordinarias de mantenimiento y aquellas que requieren estudios o evaluaciones especializadas. Si durante las inspecciones se identifican indicios de afectación estructural, deformaciones anormales, fisuras de características relevantes, pérdida significativa de sección en elementos resistentes o desprendimientos que puedan comprometer la estabilidad de componentes constructivos, no deberá asumirse que una reparación superficial es suficiente. En tales circunstancias, será necesario realizar una evaluación técnica específica y definir las medidas de intervención a partir de sus resultados.

La priorización de las actividades deberá considerar la probabilidad de ocurrencia de un evento, sus posibles consecuencias, la frecuencia de exposición de los usuarios y la importancia funcional del área afectada. Bajo este criterio, las situaciones que representen una amenaza inmediata para las personas o que puedan comprometer la continuidad de los servicios deberán atenderse con mayor prioridad que aquellas relacionadas exclusivamente con aspectos de presentación o conservación superficial. Esta jerarquización permite orientar los recursos disponibles hacia las necesidades más relevantes y establecer una secuencia de intervención técnicamente justificada.

Para facilitar el seguimiento, se recomienda mantener una matriz de identificación y control de riesgos que incluya, como mínimo, la condición observada, su posible causa, las consecuencias asociadas, el nivel de prioridad, las medidas preventivas o correctivas propuestas, el responsable de su implementación y el estado de atención. Este instrumento permitirá verificar si las acciones ejecutadas han reducido la exposición identificada y si se requieren medidas adicionales para alcanzar condiciones satisfactorias.

Finalmente, la mitigación de riesgos debe evaluarse como un resultado verificable del proceso de mantenimiento y no únicamente como una actividad documental. La disminución de filtraciones, la recuperación de superficies seguras, la corrección de deficiencias en instalaciones, el mejoramiento de las condiciones de circulación y la atención oportuna de deterioros relevantes constituyen evidencias del aporte de las intervenciones a la protección de la infraestructura y de sus usuarios. De esta manera, el mantenimiento se consolida como una herramienta de gestión preventiva que favorece la conservación de los activos institucionales, fortalece la seguridad operacional y contribuye a la continuidad de las actividades desarrolladas en las edificaciones.

## 1.5 AVANCE DE OBRA

El avance físico y financiero del contrato refleja una ejecución integral y satisfactoria, lograda mediante una adecuada planeación, seguimiento y control técnico-administrativo, lo que garantizó el cumplimiento pleno del objeto contractual. A lo largo del desarrollo del proyecto se implementaron mecanismos de verificación permanente por parte de la supervisión y la interventoría, asegurando la correcta aplicación de los recursos, la calidad constructiva y la conformidad del contratante con los resultados obtenidos.

A continuación, se presenta el detalle del avance alcanzado en cada componente contractual:

Con base en los informes técnicos, administrativos y financieros emitidos durante la ejecución, se determina que el contrato se ha ejecutado en un 41.8%, cumpliendo a cabalidad con las obligaciones pactadas en el objeto contractual, correspondientes a la ejecución de obras de intervención mantenimiento integral, reparación, conservación, mejoramiento y adecuaciones locativas requeridas para las infraestructuras donde opera el ICBF regional bolívar

Las actividades fueron desarrolladas dentro de los plazos contractuales establecidos, bajo los estándares de calidad requeridos y conforme a las especificaciones técnicas aprobadas. Se garantizó el cumplimiento de los lineamientos normativos en materia de seguridad estructural, accesibilidad, salubridad y funcionalidad, logrando una intervención integral que restituyó las condiciones técnicas, estéticas y operativas de los inmuebles.

Durante el proceso constructivo se realizaron controles continuos sobre los materiales empleados, procedimientos de ejecución y cumplimiento de cronogramas, asegurando la correcta aplicación de las técnicas constructivas y la optimización de los recursos públicos.

## CAPÍTULO 2. EJECUCIÓN DE ACTIVIDADES POR CENTRO ZONAL

### 2.1. CENTRO ZONAL TURBACO

#### 2.1.1. Descripción general de las actividades ejecutadas

En el Centro Zonal Turbaco se contempla el desarrollo de actividades de mantenimiento, reparación y adecuación locativa orientadas a mejorar las condiciones de funcionamiento, seguridad, salubridad y conservación de la infraestructura física. Las intervenciones comprenden trabajos relacionados con cerramientos, instalaciones hidrosanitarias, recuperación de acabados arquitectónicos, actividades preliminares y tratamiento de cubiertas y superficies afectadas por humedad.

El desarrollo de las actividades se estructura mediante una secuencia constructiva que permite intervenir los elementos deteriorados, atender las posibles causas de las patologías identificadas y recuperar progresivamente las condiciones de servicio de los espacios. Para ello, se consideran las actividades de preparación de las áreas de trabajo, retiro de elementos deteriorados cuando resulte necesario, intervención de superficies, revisión de instalaciones y ejecución de los acabados correspondientes.

**2.1.2. Intervención de cubiertas e impermeabilización**

Las actividades relacionadas con cubiertas y control de humedad se orientan a disminuir el ingreso de agua hacia los elementos constructivos y evitar la progresión de los deterioros en acabados, muros y cielos rasos.

Para la instalación de impermeabilización con manto se contempla la revisión previa del soporte, la eliminación de material suelto, la limpieza de la superficie y la preparación de las zonas de adherencia. Posteriormente, se deberá instalar el sistema impermeabilizante de acuerdo con las especificaciones técnicas del producto, prestando especial atención a los traslapos, encuentros, remates, puntos de desagüe y cambios de plano.

La intervención debe asegurar la continuidad de la barrera impermeable y la correcta evacuación de las aguas lluvias. Una vez finalizados los trabajos, se realizará inspección visual de la superficie y, cuando las condiciones del sistema lo permitan, las pruebas de verificación correspondientes para identificar posibles discontinuidades o puntos de ingreso de agua.

**2.1.4. Recuperación de acabados**

La recuperación de pisos, pañetes, estucos y pinturas deberá ejecutarse una vez se hayan corregido las causas de deterioro y se encuentren en condiciones adecuadas las superficies de soporte. Los materiales se aplicarán respetando los tiempos de preparación, secado y curado que correspondan, así como las recomendaciones del fabricante y las especificaciones del contrato.

**2.1.5. Control de calidad y verificación**

La supervisión de las actividades del Centro Zonal Turbaco deberá considerar la inspección de los materiales, la revisión de los procedimientos constructivos y la comprobación de las condiciones finales de los elementos intervenidos.

Se deberá verificar especialmente la continuidad de la impermeabilización, el funcionamiento de las instalaciones hidrosanitarias, la estabilidad de los cerramientos provisionales y la calidad de los acabados recuperados. Las actividades deberán contar con los registros fotográficos, formatos de inspección y soportes de medición que correspondan.

La ejecución se considerará técnicamente satisfactoria cuando los trabajos cumplan las especificaciones aplicables, se encuentren debidamente terminados y se hayan realizado las verificaciones funcionales previstas.

## 2.2. CENTRO ZONAL MAGANGUÉ

### 2.2.1. Descripción general de las actividades ejecutadas

En el Centro Zonal Magangué se contemplan actividades de mantenimiento y adecuación que abarcan los componentes hidrosanitarios, baños, acabados arquitectónicos, instalaciones eléctricas, cubiertas, manejo de aguas lluvias, obras preliminares, concreto, drenaje y cerramientos.

La ejecución de estos trabajos requiere una coordinación adecuada entre las diferentes especialidades, teniendo en cuenta que las intervenciones sobre redes, pisos, muros y cielos rasos deben realizarse en una secuencia que permita inspeccionar los elementos antes de su ocultamiento y prevenir la aparición de deterioros posteriores.

### 2.2.2. Demoliciones y preparación de superficies

Las actividades de demolición de placa y retiro de elementos deteriorados deberán desarrollarse de forma controlada, delimitando previamente las áreas de intervención y verificando las condiciones del elemento que será intervenido.

Durante estas labores se deberá evitar la afectación de instalaciones existentes, elementos estructurales y componentes que deban conservarse. Los residuos generados serán retirados y dispuestos conforme a las condiciones contractuales y las disposiciones aplicables, manteniendo las áreas de trabajo libres de materiales que puedan dificultar la ejecución de las actividades posteriores.

Una vez terminadas las demoliciones, se procederá con la limpieza, preparación y revisión de las superficies, verificando que cuenten con condiciones apropiadas para recibir las nuevas instalaciones, elementos de concreto o acabados.

**2.2.3. Ejecución de actividades hidrosanitarias y baños**

Las actividades hidrosanitarias comprenden la instalación, adecuación o reposición de redes sanitarias, puntos de conexión, cajas de inspección, aparatos sanitarios, lavamanos y demás elementos previstos en el presupuesto de obra.

La instalación de redes deberá ejecutarse respetando las pendientes requeridas para la evacuación por gravedad, la correcta alineación de las tuberías y la adecuada unión de los accesorios. Las cajas de inspección deberán permitir el acceso para labores de mantenimiento y facilitar la revisión del sistema.

En los baños se contempla la instalación o reposición de aparatos sanitarios y lavamanos, incluyendo los accesorios y conexiones correspondientes. Una vez instalados, se deberán realizar pruebas de funcionamiento, comprobar la descarga de los aparatos, revisar las conexiones y verificar que no existan fugas ni obstrucciones.

Las superficies que requieran pañete impermeabilizado deberán prepararse previamente, retirando los materiales sueltos y garantizando la adherencia del nuevo revestimiento. La aplicación deberá proporcionar una superficie uniforme y resistente a las condiciones de humedad propias de estos espacios.

**2.2.4. Intervención de cubiertas, impermeabilización y manejo de aguas lluvias**

Las actividades de cubierta e impermeabilización tienen como finalidad reducir la entrada de agua y proteger los elementos constructivos expuestos a la humedad.

Para la aplicación de manto impermeabilizante se deberá verificar la preparación del soporte, la compatibilidad de los materiales y la correcta ejecución de los encuentros y remates. De igual manera, deberán revisarse los puntos de evacuación de aguas lluvias y las condiciones de las superficies que puedan favorecer empozamientos.

Cuando las intervenciones incluyan elementos de concreto o drenaje, se deberá verificar la estabilidad del soporte, las dimensiones previstas, la calidad de los materiales y las condiciones de acabado. Las actividades de drenaje deberán permitir la conducción adecuada del agua, evitando descargas que puedan ocasionar erosión o afectar las áreas circundantes.

**2.2.5. Recuperación de acabados arquitectónicos**

La recuperación de acabados comprende la instalación de baldosa, la ejecución de pinturas, la reposición de cielos falsos y los trabajos complementarios necesarios para restablecer la presentación y funcionalidad de los espacios intervenidos.

Antes de instalar los pisos, se deberá comprobar que la superficie se encuentre limpia, nivelada y en condiciones adecuadas para recibir el revestimiento. La colocación de las baldosas deberá mantener alineación, modulación y juntas uniformes, de acuerdo con las especificaciones establecidas.

En el caso de los cielos falsos, se verificará el estado de los elementos de soporte y la ausencia de filtraciones activas antes del cierre. Las pinturas se aplicarán sobre superficies preparadas, secas y libres de polvo, grasa o material desprendido.

**2.2.6. Instalaciones eléctricas y control de seguridad**

Las actividades eléctricas contempladas deberán ejecutarse mediante personal competente y con los procedimientos de seguridad correspondientes. Se deberá verificar la identificación de los circuitos intervenidos, la continuidad de los conductores, las conexiones, las protecciones y la compatibilidad de los elementos instalados.

Antes de cerrar cielos rasos, muros o canalizaciones, se inspeccionará la instalación y se realizarán las pruebas que correspondan. Cuando existan antecedentes de humedad en las zonas de intervención, deberá verificarse que los componentes eléctricos se encuentren protegidos frente al contacto con agua y que las condiciones de instalación sean seguras.

**2.2.7. Verificación de calidad y funcionamiento**

La revisión final de las actividades del Centro Zonal Magangué deberá incluir la comprobación de las redes hidrosanitarias, el funcionamiento de los aparatos instalados, la calidad de los pisos y revestimientos, la continuidad de la impermeabilización y la seguridad de las instalaciones eléctricas intervenidas.

Los resultados se documentarán mediante actas, formatos de inspección, registros fotográficos y soportes de medición, según corresponda a cada actividad contractual.

**2.3. ASOMENORES – CASA ATRAPASUEÑOS**

**2.3.1. Descripción general de las actividades ejecutadas**

La sede ASOMENORES – Casa Atrapasueños concentra una participación presupuestal significativa dentro del conjunto de intervenciones programadas. Su alcance contempla trabajos en cerramientos y seguridad, baños, acabados arquitectónicos, cubiertas, control de humedad, instalaciones eléctricas, actividades preliminares, concreto y drenaje.

Debido a la diversidad de componentes, la ejecución deberá organizarse por frentes de trabajo coordinados, de forma que las actividades de una especialidad no interfieran con las de otra y que cada sistema pueda verificarse antes de continuar con los acabados finales.

**2.3.2. Actividades preliminares y elementos de seguridad**

Las actividades preliminares comprenden la preparación de las áreas, el retiro de los elementos que deban sustituirse y la protección de los componentes que permanezcan en servicio.

En los sectores donde se contemple la instalación de puertas reja de seguridad y cerramientos, se deberá comprobar la correcta ubicación, alineación, fijación y estabilidad de los elementos. Las uniones y anclajes deberán responder a las condiciones del soporte y a las especificaciones técnicas del proyecto.

Cuando se desarrollen trabajos de concreto y acero, se verificará la preparación de la superficie, la disposición de los refuerzos previstos y la colocación de los materiales conforme a los detalles aprobados. No deberán modificarse las condiciones de los elementos estructurales sin la revisión técnica correspondiente.

**2.3.3. Impermeabilización y control de humedad**

Las actividades de impermeabilización se orientan a proteger las superficies expuestas y reducir el ingreso de agua hacia los componentes constructivos. Para su ejecución se deberá identificar el área afectada, preparar el soporte y verificar la continuidad del sistema impermeabilizante.

Cuando se utilicen membranas impermeables u otros productos especializados, deberán respetarse las condiciones de aplicación, los traslapos, los encuentros y los tiempos de secado o curado indicados por el fabricante.

La intervención deberá complementarse con la revisión de canales, bajantes y puntos de evacuación de aguas lluvias, con el fin de asegurar que el agua sea conducida de manera adecuada y no se concentre sobre las superficies tratadas.

**2.3.4. Actividades hidrosanitarias y recuperación de baños**

Los trabajos en baños comprenden la intervención de aparatos sanitarios, conexiones y accesorios contemplados en el alcance contractual. La ejecución deberá garantizar una adecuada conexión con las redes existentes y el funcionamiento de los elementos instalados.

Se realizarán comprobaciones de descarga, estanqueidad y evacuación antes de proceder al cierre de las áreas intervenidas. Asimismo, se revisará que los aparatos queden correctamente fijados y que las conexiones no presenten fugas.

La recuperación de los acabados asociados a estos espacios se realizará después de verificar el funcionamiento de las redes y de comprobar que las superficies se encuentren en condiciones apropiadas para recibir los revestimientos.

**2.3.5. Instalaciones eléctricas, luminarias y equipos de climatización**

Las actividades eléctricas comprenden los elementos previstos en el presupuesto, entre ellos luminarias, conductores, conexiones y acometidas requeridas para los equipos de climatización.

Para la instalación de equipos de aire acondicionado se deberá comprobar la capacidad y las características de la alimentación eléctrica, la compatibilidad de las protecciones, la correcta disposición de las conexiones y las condiciones previstas para la evacuación del agua condensada.

El drenaje de condensados deberá conducir el agua hacia un punto adecuado, evitando descargas sobre muros, cielos rasos o zonas de circulación. Las pruebas de funcionamiento deberán incluir la verificación de la operación del equipo y de la evacuación del condensado, cuando el equipo se encuentre instalado y disponible para pruebas.

**2.3.6. Canales, bajantes y manejo de aguas**

Las intervenciones sobre canales y bajantes deberán permitir la captación y conducción de las aguas lluvias sin filtraciones ni descargas inadecuadas. Se revisarán

las uniones, fijaciones, pendientes y puntos de entrega, prestando especial atención a las zonas que presenten antecedentes de humedad.

Cuando existan tanques de agua u otros componentes hidráulicos contemplados en el alcance, se verificará su correcta conexión, estabilidad, funcionamiento y compatibilidad con el sistema existente.

**2.3.7. Acabados finales y control de calidad**

Los trabajos de estuco, pintura y reposición de cielos rasos deberán realizarse después de controlar las causas de humedad y verificar las instalaciones que queden ocultas.
La inspección final comprenderá la revisión de la uniformidad de las superficies, la calidad de los acabados, la fijación de puertas y cerramientos, el funcionamiento de las luminarias y equipos, y la correcta evacuación de las aguas.
Por tratarse de una sede con múltiples especialidades, resulta fundamental mantener la trazabilidad de las actividades mediante registros de avance por frente, evidencias fotográficas, mediciones y soportes de supervisión.

**2.4. CENTRO ZONAL LA VIRGEN**

**2.4.1. Descripción general de las actividades ejecutadas**

Las actividades contempladas para el Centro Zonal La Virgen comprenden intervenciones en climatización, impermeabilización, cielos rasos, puertas, cerramientos, mallas, luminarias y demás elementos arquitectónicos y funcionales incluidos en el presupuesto.

La ejecución de estos trabajos debe responder a una secuencia que permita resolver primero las condiciones que puedan generar deterioro y posteriormente recuperar los elementos afectados. Esta metodología busca evitar que los acabados nuevos sufran daños por filtraciones, condensación o deficiencias en las instalaciones.

**2.4.2. Instalación de equipos de climatización**

Las actividades relacionadas con aire acondicionado deberán comprender la ubicación del equipo, su fijación, la conexión eléctrica y la disposición del drenaje de condensados, conforme a las especificaciones contractuales.

Antes de la puesta en funcionamiento se deberá revisar la alimentación eléctrica, la protección de los circuitos, la correcta ejecución de las conexiones y la evacuación del

agua condensada. La instalación deberá evitar que las descargas de condensado generen humedades sobre muros, pisos o cielos rasos.

Cuando se realicen pruebas de operación, se documentarán las condiciones observadas y las eventuales correcciones requeridas.

**2.4.3. Impermeabilización y recuperación de cielos rasos**

Las actividades de impermeabilización deberán ejecutarse sobre superficies debidamente preparadas y con atención a los encuentros, remates y puntos de evacuación de agua.

La reposición de cielos rasos en drywall o PVC deberá efectuarse después de verificar que las causas de humedad hayan sido atendidas y que no existan filtraciones activas que puedan comprometer los materiales instalados.

Durante el montaje se comprobará la estabilidad de la estructura de soporte, la alineación de los elementos y la correcta resolución de los encuentros con muros y otros componentes arquitectónicos.

**2.4.4. Instalación de puertas, mallas y luminarias**

La instalación de puertas en vidrio o lámina deberá garantizar su adecuada fijación, alineación y funcionamiento, respetando las características del material y las condiciones de seguridad correspondientes.

En el caso de las mallas y cerramientos, se verificará la estabilidad de los puntos de anclaje y la continuidad de los elementos instalados. Las luminarias deberán quedar correctamente fijadas y conectadas, con comprobación de su funcionamiento y de las condiciones de seguridad eléctrica.

Las actividades que involucren conexiones eléctricas deberán coordinarse con la instalación de cielos rasos y demás acabados para evitar desmontajes o intervenciones posteriores.

**2.4.5. Inspección y entrega de actividades**

La inspección de los trabajos deberá incluir la verificación de los equipos de climatización, el drenaje de condensados, las superficies impermeabilizadas, la calidad de los cielos rasos, el funcionamiento de las puertas y la operación de las luminarias.

Las observaciones identificadas durante la revisión deberán registrarse para su corrección, dejando evidencia de las condiciones finales y de los resultados de las pruebas aplicables.

**2.5. CASA ATRAPASUEÑOS – LA VIRGEN**

**2.5.1. Descripción general de las actividades ejecutadas**

Las actividades previstas para Casa Atrapasueños – La Virgen se orientan al mejoramiento de las condiciones de seguridad, funcionamiento hidrosanitario, manejo de aguas, recuperación de acabados y conservación de la cubierta.

Dentro del alcance se contemplan actividades de impermeabilización, instalación de caballete para cubierta, cerramiento provisional, desmontes y reposición de accesorios sanitarios, griferías, sanitarios, orinales y divisiones en acero inoxidable, rejas de Aislamiento, entre otros.

**2.5.2. Impermeabilización y actividades de cubierta**

La impermeabilización de la cubierta deberá ejecutarse con el propósito de reducir el ingreso de agua por juntas, encuentros y puntos vulnerables.

Antes de instalar los elementos, se revisará el estado del soporte, la alineación de la cubierta y la condición de los componentes existentes. La colocación deberá asegurar la continuidad del sistema, la correcta fijación y la protección de los puntos de encuentro.

La inspección posterior deberá verificar la ausencia de discontinuidades visibles y el adecuado comportamiento de los elementos intervenidos frente a la evacuación del agua.

**2.5.4. Intervenciones hidrosanitarias y divisiones de baños**

Los trabajos hidrosanitarios comprenden el desmonte de elementos deteriorados y la instalación de los aparatos, griferías y accesorios previstos en el alcance contractual.
Los nuevos elementos deberán quedar correctamente fijados y conectados a las redes existentes. Se realizarán pruebas de funcionamiento para verificar la descarga, el suministro de agua y la ausencia de fugas.
Las divisiones en acero inoxidable deberán instalarse verificando la estabilidad de los soportes, la correcta fijación de los accesorios y la alineación de los paneles. La ejecución deberá garantizar condiciones apropiadas de uso, limpieza y durabilidad.

**2.5.5. Cerramientos y actividades complementarias**

Los cerramientos provisionales deberán delimitar las áreas intervenidas y permitir el desarrollo de las actividades en condiciones de seguridad. Las labores de desmonte deberán realizarse de manera controlada, protegiendo los elementos que permanezcan en servicio.

Una vez terminadas las intervenciones, se procederá a la limpieza de las áreas, la revisión de los acabados y la comprobación del funcionamiento de los componentes instalados.

**2.5.6. Verificación final**

La revisión de calidad deberá priorizar el funcionamiento del filtro francés y de los demás elementos de drenaje incluidos en el contrato, la continuidad de la impermeabilización, la correcta instalación del caballete y la operación de los aparatos sanitarios.

Los resultados se documentarán mediante registros fotográficos, formatos de inspección y soportes de medición, dejando constancia de las actividades que hayan sido verificadas y de las observaciones pendientes.

## 2.6. CENTRO ZONAL TORICES

**2.6.1. Descripción general de las actividades ejecutadas**

Las actividades previstas para el Centro Zonal Torices se concentran en la recuperación de elementos arquitectónicos y el tratamiento de superficies afectadas por humedad, de acuerdo con los componentes identificados en el diagnóstico y las partidas incluidas en el presupuesto contractual.

La intervención debe orientarse a recuperar la funcionalidad y presentación de los espacios, garantizando que los trabajos de acabado se desarrollen sobre superficies debidamente preparadas y que las causas de deterioro sean atendidas antes de aplicar los materiales de terminación.

**2.6.2. Preparación de superficies y tratamiento de humedad**

Las superficies afectadas deberán inspeccionarse para identificar desprendimientos, pérdida de adherencia, deterioro del revestimiento y posibles manifestaciones de humedad.

Cuando resulte necesario, se retirarán los materiales deteriorados hasta alcanzar una superficie estable. Posteriormente, se realizará la limpieza y preparación del soporte, aplicando los materiales de reparación e impermeabilización previstos en las especificaciones contractuales.

La aplicación de estucos y pinturas deberá realizarse una vez se hayan verificado las condiciones de humedad del soporte y se hayan atendido las causas que originaron el deterioro. Esta secuencia permite reducir el riesgo de desprendimientos y aparición recurrente de manchas.

**2.6.3. Recuperación de cielos rasos, cubiertas y acabados**

Las actividades relacionadas con cielos rasos y cubiertas deberán ejecutarse previa inspección de los elementos existentes y comprobación de las condiciones de protección frente al agua.

Cuando se contemple impermeabilización con manto, se deberá verificar la preparación de la superficie, la correcta instalación del sistema y la continuidad de los remates. La reposición de los acabados afectados deberá realizarse después de comprobar que las condiciones de la cubierta o superficie tratada sean adecuadas.

**2.6.4. Intervenciones hidrosanitarias y seguridad de las instalaciones**

Las actividades hidrosanitarias incluidas en el presupuesto deberán verificarse mediante inspección de conexiones, funcionamiento de los aparatos y comprobación de posibles fugas.

Aunque el diagnóstico no identifica una partida eléctrica específica para esta sede, cuando las intervenciones se desarrollen cerca de instalaciones eléctricas deberá revisarse la existencia de condiciones que puedan comprometer su seguridad, especialmente en presencia de humedad o durante los trabajos sobre cielos rasos.

**2.6.5. Control de calidad y cierre de actividades**

La inspección final deberá verificar la adherencia y uniformidad de los acabados, la condición de las superficies impermeabilizadas, la correcta instalación de los elementos intervenidos y el funcionamiento de los componentes hidrosanitarios.
Se deberán consolidar los registros fotográficos y los formatos de inspección correspondientes, dejando identificadas las actividades terminadas, las observaciones de calidad y los trabajos pendientes de corrección, si los hubiera.

**2.7. CASA ATRAPASUEÑOS – SAN JACINTO**

**2.7.1. Descripción general de las actividades ejecutadas**

Las actividades contempladas para Casa Atrapasueños – San Jacinto comprenden trabajos preliminares, recuperación de acabados, impermeabilización de cubiertas, manejo de aguas lluvias, cerramientos y actividades relacionadas con concreto, drenaje y elementos de soporte.

La intervención presenta una condición particular asociada a la escorrentía proveniente de zonas superiores, la cual puede incrementar la concentración de agua durante eventos de lluvia y favorecer la aparición de humedades, deterioro de superficies y afectaciones en las áreas de drenaje.

Por lo anterior, las actividades deberán organizarse de forma que se atienda prioritariamente el manejo del agua y posteriormente se recuperen los elementos afectados.

**2.7.2. Actividades preliminares, descapote y excavaciones**

Las actividades preliminares comprenden la delimitación de las áreas de trabajo, el descapote de los sectores previstos, el retiro de materiales deteriorados y la preparación de las superficies que serán intervenidas.

Cuando se realicen excavaciones manuales para obras de drenaje, se deberán verificar las condiciones del terreno, la ubicación de las redes existentes y las medidas de seguridad requeridas. El material producto de las excavaciones deberá manejarse de manera que no obstruya los drenajes ni genere acumulaciones de agua en las zonas de trabajo.

El retiro del manto deteriorado deberá efectuarse de forma controlada, evitando dañar el soporte que será reutilizado y permitiendo evaluar las condiciones reales de la superficie antes de instalar el nuevo sistema.

**2.7.3. Impermeabilización de cubierta y recuperación de superficies**

La instalación de manto impermeabilizante deberá ejecutarse sobre una superficie limpia, estable y preparada conforme a las especificaciones técnicas del producto.

Se deberá garantizar la continuidad del sistema, el tratamiento de los traslapos y la correcta resolución de los encuentros con muros, caballetes, bajantes y demás elementos de cubierta.

Los resanes y pañetes se ejecutarán una vez se hayan atendido las condiciones que ocasionaron el deterioro. La recuperación de pinturas y cielos rasos deberá realizarse después de verificar que no existan filtraciones activas que puedan afectar los acabados.

**2.7.4. Obras de concreto, refuerzo y drenaje**

Las actividades de concreto deberán desarrollarse de acuerdo con las dimensiones y características establecidas en las especificaciones contractuales. Cuando se contemple acero de refuerzo o malla, se verificará su ubicación, disposición y fijación antes del vaciado, conforme a los detalles técnicos aplicables.

Las obras de drenaje, incluidas rejillas y elementos complementarios, deberán facilitar la captación y conducción de las aguas superficiales. Se deberá comprobar que las pendientes y puntos de descarga sean compatibles con las condiciones del terreno y no generen acumulaciones o erosión.

La instalación de bajantes de aguas lluvias deberá garantizar conexiones adecuadas y una descarga controlada. Cuando existan correntías provenientes de áreas superiores, será necesario comprobar que el sistema intervenido pueda recibir y evacuar el caudal previsto, de acuerdo con la evaluación técnica correspondiente.

**2.7.5. Control de escorrentías y protección de la infraestructura**

Debido a la presencia de escorrentías naturales, el control del agua constituye un aspecto prioritario para la conservación de la sede. Las intervenciones deberán contribuir a conducir las aguas hacia puntos de evacuación adecuados, evitando su concentración sobre muros, zonas de circulación y superficies susceptibles de deterioro.

Cuando el alcance contractual lo permita y exista definición técnica suficiente, podrán contemplarse elementos de captación, rejillas, cunetas o soluciones complementarias de drenaje. Cualquier ampliación del sistema deberá contar con la revisión y aprobación correspondiente, especialmente si implica modificaciones de diseño, cantidades o presupuesto.

Se recomienda efectuar inspecciones posteriores a eventos de lluvia para observar el comportamiento de las superficies intervenidas, identificar posibles empozamientos y comprobar que las aguas sean conducidas sin afectar los elementos constructivos.

**2.7.6. Inspección y verificación final**

La verificación de las actividades deberá incluir la revisión de la impermeabilización, la condición de los pañetes y resanes, la estabilidad de los elementos de concreto, la correcta instalación de las rejillas y bajantes y el funcionamiento de las soluciones de drenaje ejecutadas.

Los registros fotográficos deberán permitir comparar las condiciones iniciales con el estado posterior a la intervención, evidenciando las actividades desarrolladas y las condiciones observadas durante las inspecciones.

## 2.8. CONSOLIDACIÓN DEL AVANCE Y CONTROL DOCUMENTAL

El seguimiento de las actividades ejecutadas en los centros zonales se realiza de manera individual por sede y por ítem contractual, de modo que exista correspondencia entre las actividades reportadas, las cantidades medidas, las especificaciones técnicas y los soportes documentales.

Para efectos del corte de avance contractual preceptuado del 30 %, este informe consolida la información general del proceso sin atribuir automáticamente ese porcentaje a cada una de las sedes o a cada actividad. El avance individual se establece a partir de las cantidades realmente ejecutadas y aceptadas.

La documentación de soporte comprende:

- Listado de cantidades de obra ejecutadas por sede.
- Registros fotográficos fechados y organizados por sede y actividad.
- Análisis de precios unitarios por cada actividad identificada para ejecutar en correspondencia biunívoca con las condiciones originales de los precios pactados en el contrato.

La consolidación de esta información permite verificar la trazabilidad de los trabajos, determinar el avance físico real, sustentar las cantidades presentadas para reconocimiento y establecer el estado de cumplimiento de las obligaciones contractuales.

En consecuencia, el informe de ejecución registra las actividades programadas, las efectivamente ejecutadas, las verificadas y las pendientes, evitando que el porcentaje global de avance se interprete como evidencia de terminación de todos los componentes de las sedes intervenidas.

| Sede | Avance contractual del corte | Enfoque de seguimiento |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| Centro Zonal Turbaco | 39% | Baños, acabados, cubierta/humedad, preliminares y seguridad |
| Centro Zonal Magangué | 38% | Baños, acabados, electricidad, cubierta/humedad y drenaje |
| Asomenores – Casa Atrapasueños | 40% | Cubiertas/humedad, acabados, electricidad, baños, seguridad y concreto |
| Centro Zonal La Virgen | 41% | Climatización, impermeabilización, cielos, puertas y electricidad |
| Casa Atrapasueños – La Virgen | 46% | Impermeabilización, drenaje, baños y cerramientos |
| Centro Zonal Torices | 47% | Actividades locativas y verificaciones de seguridad |
| Casa Atrapasueños – San Jacinto | 42% | Impermeabilización, drenaje, concreto, acabados y manejo de aguas |

## 3. CAPÍTULO 3. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Las obras se están ejecutando en concordancia con las especificaciones generales y particulares para cada una de las actividades correspondientes.

El avance de obra ejecutado hasta el corte del primer mes, es superior a la expectativa establecida en las condiciones contractuales para este período.

**HENRY PUENTES DUSSAN**
Ingeniero civil
Contratista

Adjunto al presente informe:

- Listado de cantidades y precios por cada sede intervenida
- Análisis de precios unitarios de cada una de las actividades contenidas en los listados de obra.
- Cálculo del AIU
- Plan de calidad.
- Programa de Gerencia de Proyectos.

## ANEXO FOTOGRAFICO

### CENTRO ZONAL LA VIRGEN Y TURISTICA









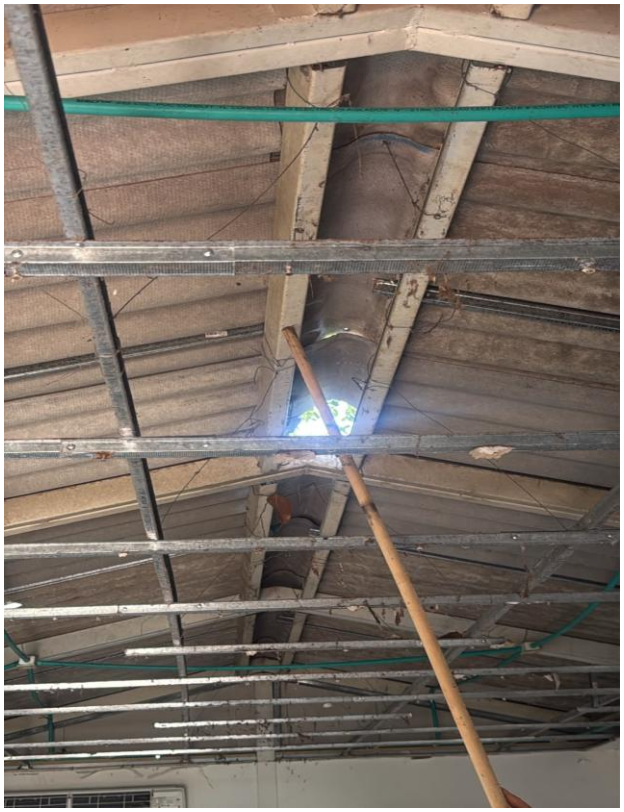




A MI
HOGAR L S CAPU

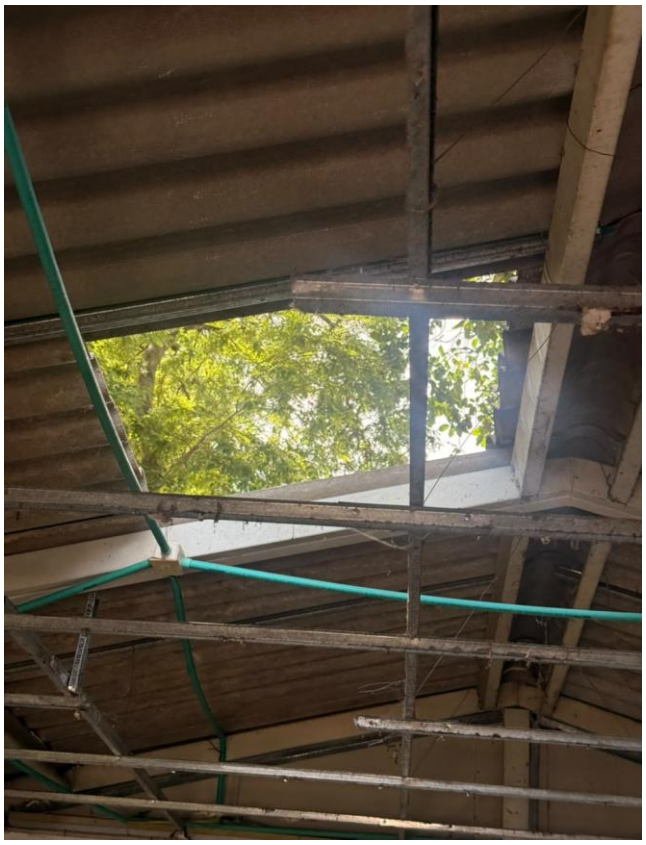

A MI


A MI
HOGAR L S CAPULLOS





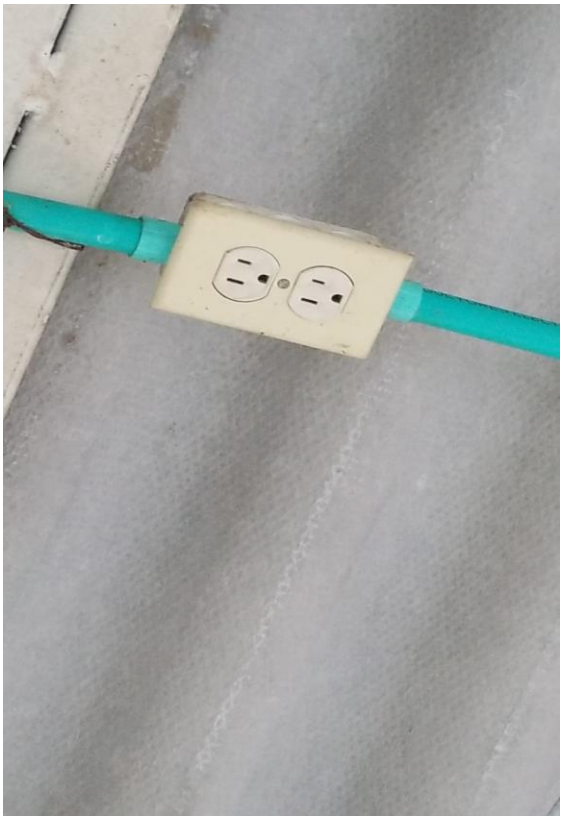






















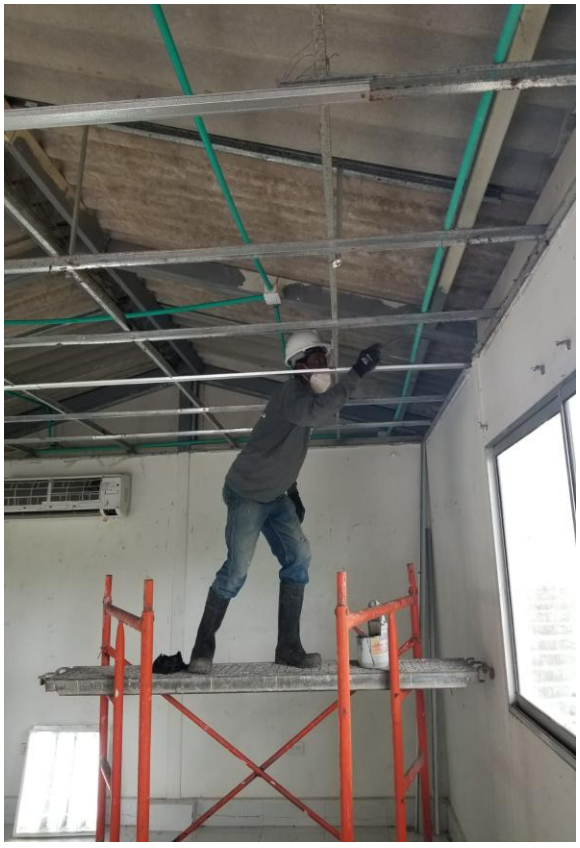


























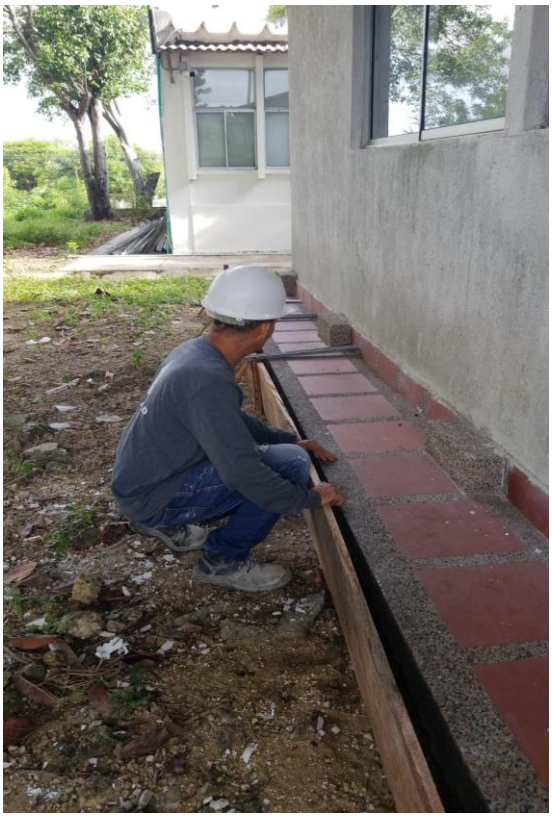








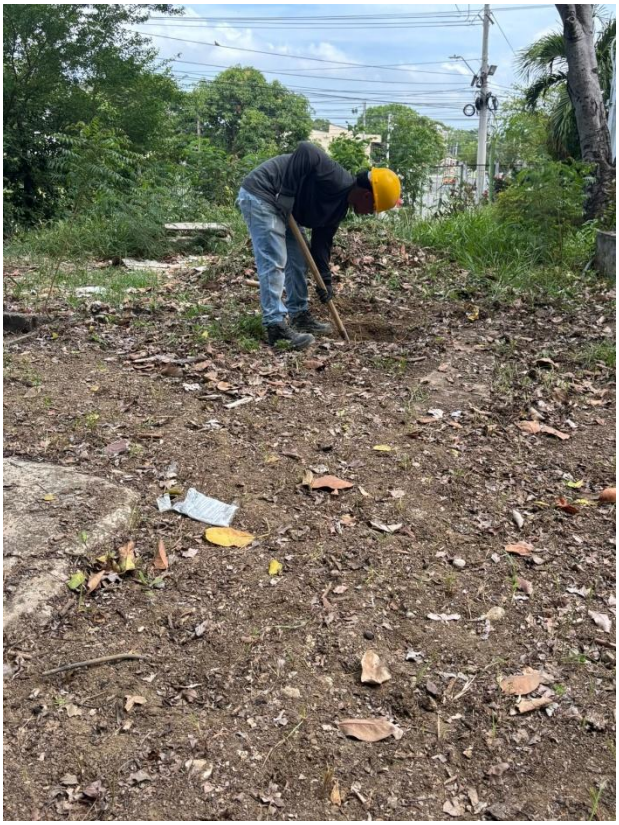







AREVALO & CIA































**CASA ATRAPASUEÑO LA VIRGEN**















**CASA ATRAPASUEÑO TURBACO**











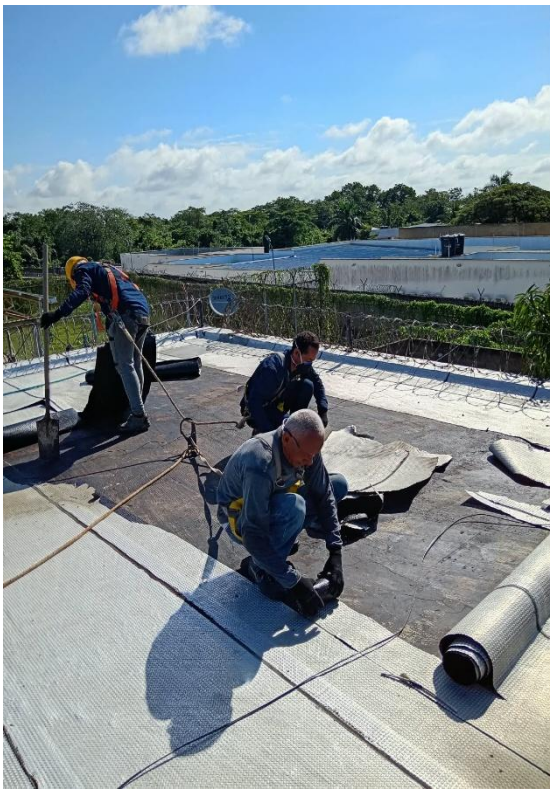
Rincón de
ESCUCHAS






Día
Internacional
de la
mujer
08 de
marzo



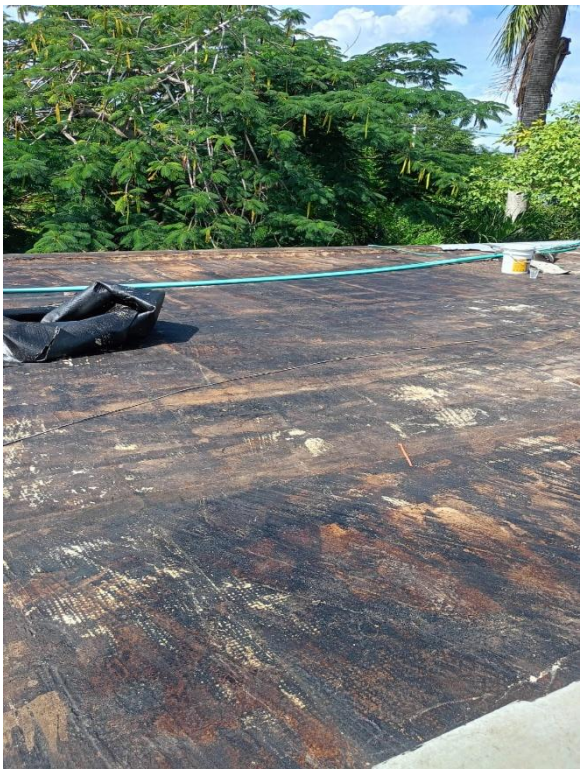










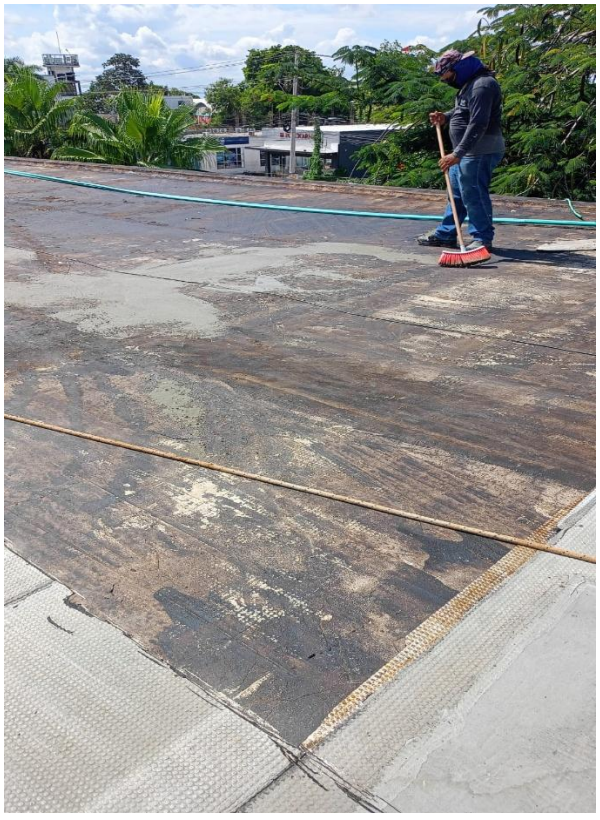




























**CENTRO ZONAL TURBACO.**









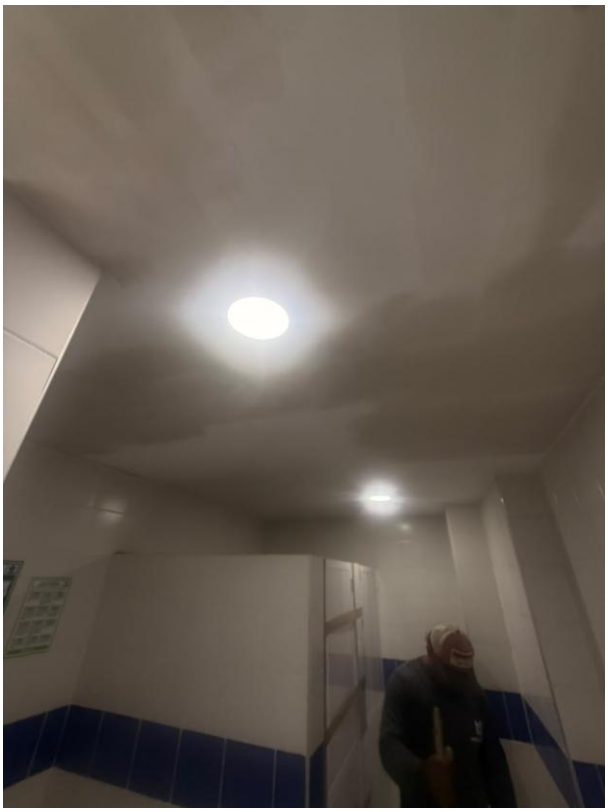






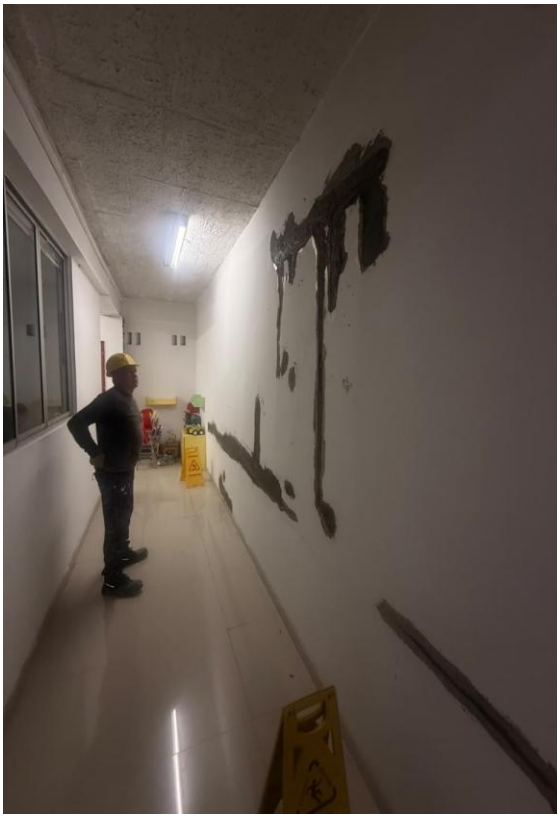















REGLAS PARA EL USO
CORRECTO DE LOS BAÑOS
AL USAR EL SANITARIO
AL LAVARSE LAS MANOS





















**CENTRO ZONALMAGANGUE**













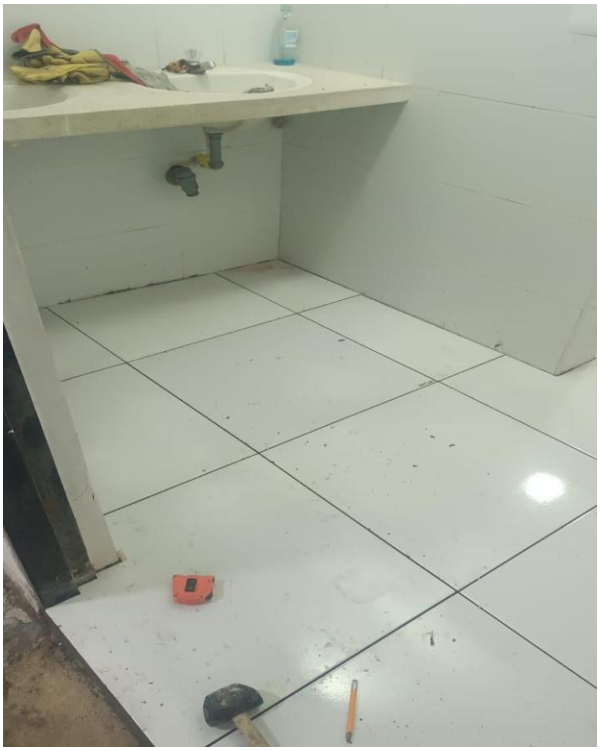





APTO SOLO
PARA ORINAR















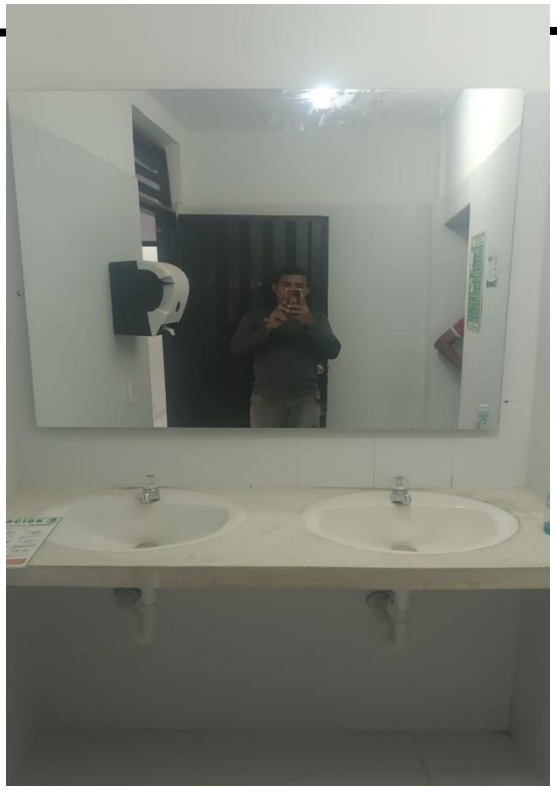
.























**CENTRO ZONAL SAN JACINTO**











