DIAGNOSTICO

MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS DEL MUNICIPIO DE ARAUQUITA, DEPARTAMENTO DE ARAUCA

OCTUBRE 2026

INTRODUCCIÓN

El presente documento constituye el diagnóstico técnico del proyecto "**MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS DEL MUNICIPIO DE ARAUQUITA, DEPARTAMENTO DE ARAUCA**", cuya ejecución se enmarca en la política de fortalecimiento de la infraestructura pública municipal. El proyecto contempla intervenciones en tres (3) edificios pertenecientes a la administración municipal: el Concejo Municipal, el Palacio Municipal (incluido el Despacho Municipal) y la Bodega Municipal.

Las intervenciones previstas responden a necesidades técnicas identificadas en cada edificio, y abarcan trabajos de mejoramiento de fachadas, adecuaciones al sistema eléctrico, adecuación de acabados interiores del Despacho Municipal, cubierta en policarbonato sobre estructura tipo pérgola, mejoramiento de la fachada de la Bodega, redes hidrosanitarias y dotación de mobiliario sanitario, entre otros componentes.

Este diagnóstico tiene como propósito documentar las condiciones actuales de los inmuebles objeto de intervención, identificar las deficiencias técnicas existentes, y sustentar técnicamente las acciones de mejoramiento propuestas, con base en la visita técnica realizada.

OBJETIVOS

Objetivo General

Realizar el diagnóstico técnico de las condiciones actuales del Concejo Municipal, el Palacio Municipal y la Bodega Municipal de Arauquita, con el fin de identificar y documentar las deficiencias técnicas que justifican las intervenciones de mejoramiento propuestas en el marco del presente proyecto.

Objetivos Específicos

- Evaluar el estado de las fachadas del Concejo Municipal y la Bodega Municipal, identificando los deterioros presentes que requieren intervención.
- Diagnosticar las condiciones del sistema eléctrico del Palacio Municipal, determinando la insuficiencia de capacidad instalada frente a la demanda actual, así como el estado de los acabados interiores del Despacho Municipal.
- Documentar mediante registro fotográfico las condiciones actuales de los tres edificios objeto de intervención.
- Sustentar técnicamente las acciones de mejoramiento requeridas en cada uno de los tres edificios.

METODOLOGÍA

Visita a campo

El presente diagnóstico fue elaborado a partir de una visita técnica de campo realizada a los tres (3) edificios objeto de intervención, ubicados en el área urbana del municipio de Arauquita, departamento de Arauca.

Durante la visita se llevaron a cabo las siguientes actividades:

- Inspección visual y técnica de las fachadas del Concejo Municipal y la Bodega Municipal, con identificación de patologías, deterioros y deficiencias constructivas.
- Evaluación del sistema eléctrico del Palacio Municipal, con verificación de la capacidad instalada del transformador existente en relación con la demanda actual del edificio.
- Registro fotográfico de las condiciones actuales de los tres inmuebles.

La información recopilada en campo fue analizada y sistematizada para la elaboración de los componentes técnico, social, ambiental, económico y jurídico del diagnóstico integral.

LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

Los tres edificios objeto de intervención se encuentran ubicados en el área urbana del municipio de Arauquita, departamento de Arauca, Colombia. Arauquita es un municipio localizado en la región de la Orinoquia colombiana, en la zona de frontera con la República Bolivariana de Venezuela.

LOCALIZACION DEPARTAMENTAL



LOCALIZACION MUNICIPAL





Imagen 1 - Localización de edificios a intervenir

EDIFICIO	LATITUD	LONGITUD
Concejo Municipal	7° 1'48.65"N	71°25'51.92"O
Palacio Municipal	7° 1'47.73"N	71°25'52.37"O
Bodega Municipal	7° 1'55.64"N	71°25'48.29"O

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

El proyecto consiste en el mejoramiento de tres (3) equipamientos colectivos de la administración municipal de Arauquita, mediante intervenciones diferenciadas según las necesidades técnicas de cada edificio. A continuación, se describe el alcance de la intervención por inmueble.

Concejo Municipal

La fachada del Concejo Municipal cubre una edificación de dos (2) pisos en estructura de concreto y mampostería, con fachada en pañete y pintura. Durante la inspección se identificaron las siguientes condiciones:

- Manchas generalizadas de humedad y eflorescencia en la superficie de fachada, producto de la exposición climática y la falta de mantenimiento.
- Descascaramiento y desprendimiento de la pintura de fachada en sectores de planta baja y segundo piso.
- Ausencia de elementos de identidad institucional: el edificio no cuenta con letrero, escudo ni ningún otro elemento que lo identifique como sede del Concejo Municipal.
- El edificio no cuenta con una rampa de acceso que cumpla con las pendientes máximas establecidas en la normativa vigente de accesibilidad. La rampa existente presenta una inclinación excesiva, lo que dificulta su utilización y representa un riesgo para las personas con movilidad reducida, limitando las condiciones de accesibilidad segura a las instalaciones.
- La unidad condensadora del sistema de aire acondicionado se encuentra instalada en una ubicación que interfiere con las obras de intervención de la fachada proyectada, además de afectar la estética y uniformidad arquitectónica de la fachada del Concejo Municipal.

Palacio Municipal

El Palacio Municipal cuenta con una intervención reciente de fachada, ejecutada mediante el contrato de obra No. 278 de 2024, en la cual se incorporó el lenguaje arquitectónico institucional definido para los edificios de la Administración Municipal. Esta intervención incluyó revestimiento en panel WPC, acabado en piedra gris en el primer nivel, letrero institucional y escudo municipal. En consecuencia, la imagen arquitectónica exterior del edificio ya se encuentra consolidada y en buen estado, por lo que no se considera necesaria su intervención dentro del alcance del presente proyecto.

La necesidad técnica que justifica la intervención en el Palacio Municipal está relacionada principalmente con las deficiencias de capacidad del sistema eléctrico existente. Durante la visita técnica se identificó que el transformador instalado, con una capacidad de 75 kVA, resulta insuficiente para atender la demanda eléctrica actual del edificio. De acuerdo con sus características nominales, este transformador puede suministrar aproximadamente 196 amperios por línea a 220 V, trabajando al 100 % de su capacidad. Sin embargo, las mediciones realizadas evidenciaron una demanda de hasta 203 amperios por línea cuando el edificio opera a plena carga, superando así la capacidad nominal del equipo. Es importante señalar que, bajo un criterio de operación del 75 % de la capacidad del transformador, la demanda admisible sería aún menor, lo que confirma la necesidad de sustituir el equipo existente por uno de mayor capacidad.

En atención a lo anterior, se requiere el reemplazo del transformador actual por una unidad de 112,5 kVA, cuya capacidad de suministro es de aproximadamente 295 amperios al 100 % y 221,25 amperios al 75 %, permitiendo atender la demanda eléctrica actual del Palacio Municipal bajo condiciones de operación más adecuadas. Adicionalmente, debido al estado de deterioro de algunos componentes y a los requerimientos técnicos asociados al cambio de transformador, se contempla la actualización de los elementos complementarios del sistema eléctrico,

incluyendo el poste de soporte, que presenta un avanzado estado de deterioro, cortacircuitos, acometida principal, bajante, sistema de puesta a tierra y breakers. Estas intervenciones permitirán mejorar las condiciones de seguridad, confiabilidad y capacidad de suministro eléctrico del edificio.

Por otra parte, en el Despacho Municipal, ubicado al interior del Palacio Municipal, se identificaron deficiencias en los acabados arquitectónicos y elementos de iluminación, particularmente en el cielo raso y el piso, los cuales requieren renovación debido a su estado actual. Asimismo, el espacio carece de elementos de identidad institucional acordes con la imagen arquitectónica definida para las dependencias de la Administración Municipal. En consecuencia, el proyecto contempla el desmonte del cielo raso existente y la instalación de un nuevo cielo raso en PVC, suministro e instalación de piso en lámina SPC tipo madera, instalación de luminarias tipo panel LED de 40 W y adecuación de los elementos de identidad institucional mediante revestimiento en panel WPC y la instalación de un letrero tridimensional (3D) en lámina acrílica con el escudo municipal.

Bodega Municipal

La Bodega Municipal es una construcción de tipo nave industrial con estructura metálica y cubierta en lámina. Durante la inspección técnica se identificaron las siguientes condiciones:

- La fachada principal no cuenta con imagen institucional. La cromática actual franjas verdes y blancas no corresponde al lenguaje definido para los edificios de la administración municipal.
- La viga canal de la fachada requiere limpieza, resane e impermeabilización para evitar filtraciones y el deterioro de los acabados, y los vanos laterales requieren cerramiento con reja metálica.
- El portón metálico principal de acceso vehicular presenta un avanzado estado de deterioro y sus dimensiones, particularmente en altura, son insuficientes para permitir el ingreso de vehículos a la bodega. Esta condición limita la funcionalidad del acceso, dificulta las actividades de carga y descarga y compromete las condiciones de seguridad y operatividad de las instalaciones.
- La bodega no cuenta con batería sanitaria funcional y digna, lo cual representa una deficiencia en las condiciones mínimas de habitabilidad para el personal que opera la instalación.

Imagen 2- Estado actual batería sanitaria en la Bodega Municipal

DIAGNÓSTICO INTEGRAL

Diagnóstico Técnico

Las condiciones técnicas identificadas en los equipamientos colectivos objeto de intervención evidencian la necesidad de ejecutar obras de mantenimiento y adecuación en diferentes componentes arquitectónicos, eléctricos y funcionales, con el propósito de mejorar sus condiciones de uso, seguridad, accesibilidad y conservación.

Concejo Municipal: Se requiere el mejoramiento de la fachada mediante aplicación de pintura e instalación de elementos en material WPC, así como la adecuación del sistema de iluminación y la instalación de un nuevo cielo raso. Adicionalmente, se evidencia la necesidad de mejorar las condiciones de accesibilidad del edificio mediante la construcción de una rampa que permita el ingreso y desplazamiento seguro y cómodo de personas con movilidad reducida.

Palacio Municipal: Se identifica la necesidad de modernizar el sistema eléctrico, debido a que la capacidad del transformador existente de 75 kVA resulta insuficiente para atender la demanda energética actual del edificio. Por esta razón, se contempla su reemplazo por un transformador de 112,5 kVA, acompañado del cambio del poste que sirve de soporte, debido a su avanzado estado de deterioro, y la renovación de la acometida eléctrica, acorde con la nueva capacidad instalada. Asimismo, en el Despacho Municipal se requiere la adecuación de los espacios interiores mediante la instalación de piso en lámina SPC, cielo raso y elementos de identidad corporativa, teniendo en cuenta el estado de deterioro de los acabados existentes.

Bodega Municipal: Se presentan deficiencias en las condiciones de acceso y funcionamiento, debido al mal estado del portón metálico principal y a que su altura actual no permite el ingreso adecuado de vehículos para las actividades de cargue y descargue. Adicionalmente, se requiere el mejoramiento de la fachada mediante aplicación de pintura, el reemplazo de las ventanas existentes y la adecuación de la batería sanitaria, incluyendo la instalación de combo sanitario, tanque de almacenamiento de 500 litros, redes hidráulicas y enchape cerámico. De igual manera, se contempla la construcción de una placa de entrepiso y el mejoramiento de las instalaciones eléctricas mediante la instalación de tomacorrientes, luminarias e interruptores.

En consecuencia, las condiciones identificadas justifican la ejecución de las intervenciones propuestas, orientadas a recuperar y mejorar los componentes deteriorados, optimizar la funcionalidad de los espacios y garantizar condiciones adecuadas para el desarrollo de las actividades institucionales y la prestación de servicios a la comunidad.

Diagnóstico Jurídico

Los tres inmuebles objeto de intervención son bienes de uso público de propiedad del Municipio de Arauquita. Las intervenciones propuestas corresponden a obras de mejoramiento de infraestructura existente, clasificadas en la normativa colombiana de contratación pública dentro de las competencias de inversión de los entes territoriales en equipamientos colectivos.

La ejecución del proyecto se enmarca en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el Decreto Ley 019 de 2012 y las demás normas que regulan la contratación estatal en Colombia. Las obras no requieren licencia de construcción en la medida en que no implican ampliaciones estructurales que modifiquen el área construida declarada, sino mejoramiento y adecuación de espacios existentes, conforme a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones.

Diagnóstico Económico

El proyecto corresponde a una inversión pública municipal orientada al mantenimiento y mejoramiento del patrimonio inmobiliario de la administración. Las intervenciones se sustentan en la necesidad de garantizar condiciones operativas, funcionales y de imagen institucional adecuadas para los tres edificios de la administración.

La inversión se justifica en la necesidad de garantizar la operatividad de los servicios administrativos municipales, la seguridad de los usuarios y funcionarios, el cumplimiento de normas técnicas y de accesibilidad, y la proyección de una imagen institucional coherente para la administración municipal.

Diagnóstico Ambiental

Las intervenciones propuestas corresponden a obras de mejoramiento y adecuación de infraestructura existente en área urbana consolidada. Por su naturaleza y escala, no requieren licencia ambiental, de acuerdo con lo establecido en la Ley 99 de 1993, el Decreto 2041 de 2014 y sus normas complementarias.

Durante la ejecución de las obras se deberán implementar las medidas de manejo ambiental establecidas por la normativa general aplicable a obras civiles urbanas, particularmente en lo relacionado con:

- Manejo y disposición adecuada de residuos de construcción y demolición (RCD), conforme a la Resolución 472 de 2017 del MADS.
- Control de ruido en horarios de trabajo, atendiendo la normativa de ruido ambiental vigente.
- Señalización y delimitación de frentes de obra para garantizar la seguridad peatonal y vehicular.
- Manejo del material sobrante de excavación y rellenos, con disposición en sitios autorizados.

Diagnóstico Social

El proyecto de mejoramiento de equipamientos colectivos tiene como beneficiarios directos a los funcionarios y usuarios de los tres edificios de la administración municipal, así como a la comunidad en general del municipio de Arauquita, que interactúa cotidianamente con las instalaciones de la administración pública local.

Desde una perspectiva más amplia, el proyecto hace parte de una estrategia de cualificación de la imagen institucional del municipio. El Palacio Municipal fue intervenido en un contrato anterior, en el cual se definió el lenguaje arquitectónico institucional: revestimiento en panel WPC, piedra gris, cromática neutra, escudo y letrero municipales. Las intervenciones del presente proyecto en el Concejo Municipal y en el Despacho Municipal buscan replicar ese mismo lenguaje en los demás edificios de la administración, logrando una identidad visual coherente y unificada del conjunto de equipamientos colectivos municipales, y la Bodega Municipal busca la mejora de la batería sanitaria, de los accesos y de la fachada debido a que los operadores no cuentan con dicho bienestar, de igual manera el cambio del portón principal, esto teniendo en cuenta que el existente no es funcional, para el ingreso de vehículos grandes.

Esta unificación tiene un valor simbólico y social significativo: los ciudadanos de Arauquita pueden identificar con claridad los edificios de su administración municipal, y los espacios físicos de la gestión pública proyectan una imagen de orden, seriedad y pertenencia institucional. La cualificación de la infraestructura pública contribuye además a fortalecer la confianza ciudadana en las instituciones locales y a dignificar el entorno urbano del centro del municipio.

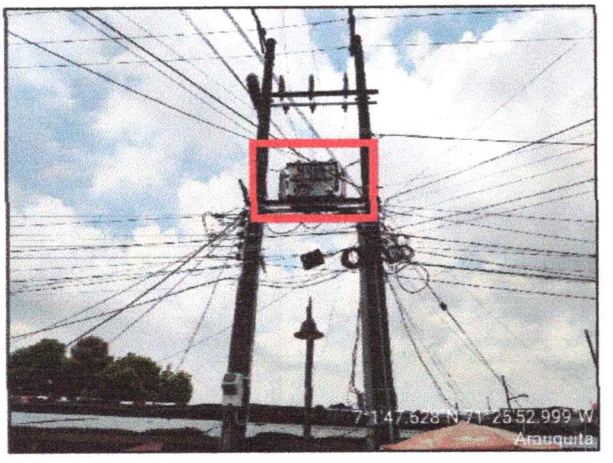
Registro fotográfico



Fachada actual consejo municipal.



Rampa movilidad reducida (pendiente alta).



Transformador actual 75 kva.



Postes de transformador en mal estado.



Estado de batería sanitaria del Almacén Municipal.



Estado de batería sanitaria del Almacén Municipal.



Portón acceso del Almacén Municipal con altura insuficiente para acceso de vehículos.



Fachada actual sin identificación institucional del Almacén Municipal.

CONCLUSIONES

- El Concejo Municipal presenta un deterioro estético y funcional en su fachada que requiere intervención integral, incluyendo la construcción de elementos de accesibilidad conforme a la normativa vigente.
- El Palacio Municipal cuenta con una fachada previamente intervenida, que cumple con los estándares de imagen institucional definidos por la Administración Municipal. Por tanto, las intervenciones requeridas en este edificio se concentran en la modernización del sistema eléctrico, incluyendo el cambio del transformador y la acometida, debido a que la capacidad instalada actual resulta insuficiente para atender las demandas energéticas del inmueble. Adicionalmente, se contempla la adecuación de los espacios interiores del Despacho Municipal.
- La Bodega Municipal presenta múltiples deficiencias técnicas que afectan su funcionalidad y operatividad: portón fuera de servicio, deficiencia de instalaciones sanitarias y fachada que requiere mantenimiento.
- Las intervenciones propuestas en los tres edificios son técnicamente pertinentes y responden directamente a las condiciones identificadas en campo.
- El conjunto de las tres intervenciones contribuye a consolidar una imagen institucional unificada para los equipamientos colectivos de la administración municipal de Arauquita.

RECOMENDACIONES

- Ejecutar la intervención de fachada del Concejo Municipal garantizando la correcta preparación de superficies antes de la aplicación de los nuevos materiales, con especial atención al tratamiento de las zonas afectadas por humedad y eflorescencia, para asegurar la durabilidad de los acabados.
- Dar estricto cumplimiento a las especificaciones técnicas del transformador trifásico de 112,5 kVA a instalar en el Palacio Municipal, coordinando con la empresa prestadora del servicio de energía eléctrica los procedimientos de corte, maniobra y reconexión en media tensión.
- Garantizar la disposición adecuada de los residuos de construcción y demolición generados en los tres frentes de obra, conforme a la Resolución 472 de 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.
- Implementar una adecuada señalización y cerramiento de los frentes de obra durante todo el período de ejecución, especialmente en el Concejo Municipal y el Palacio Municipal, dado que se encuentran en el área central del municipio con flujo peatonal permanente.
- Mantener la continuidad en el lenguaje arquitectónico y los materiales de fachada definidos panel WPC, alucobond, cromática blanco-gris-café — para garantizar la coherencia estética entre el Concejo Municipal y el Palacio Municipal ya intervenido, incluido el Despacho Municipal, y contemplar la aplicación de panel WPC y alucobond en la Bodega Municipal en una fase posterior, como complemento del mejoramiento de fachada (viga canal, reja y pintura) incluido en la presente fase.

Eder R O

EDER ARMANDO ROMERO CEPEDA
Secretario de Planeación e infraestructura

ELABORO: JHONATAN PEREZ ORTIZ Profesional de apoyo CPS No. 151 de 2026	**REVISO:** EDER ARMANDO ROMERO CEPEDA Secretario de Planeación e infraestructura	**APROBO:** EDER ARMANDO ROMERO CEPEDA Secretario de Planeación e infraestructura