Bogotá D.C, 21 de enero de 2025

PARA: SUBDIRECCIÓN DE FORMACIÓN ARTÍSTICA

DE: SUBDIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA
EQUIPO DE MANTENIMIENTO E INFRAESTRUCTURA

ASUNTO: *Informe de diagnóstico de infraestructura* ***CREA Entre Nubes****, Carrera 15 Este No. 69 - 60 Sur en el barrio Bavaria, Localidad 4 - San Cristobal.*

INFORME DE DIAGNÓSTICO

1. OBJETIVO DEL INFORME..... 2
2. UBICACIÓN GEOGRÁFICA..... 3
3. ANÁLISIS Y RECONOCIMIENTO..... 4
3.1. DESCRIPCIÓN GENERAL..... 4
3.2. DISPOSICIONES PARTICULARES DE USO..... 5
3.3. COMPONENTE ESTRUCTURAL..... 14
3.4. COMPONENTE INSTALACIONES ELÉCTRICAS..... 15
3.4.1. JUSTIFICACIÓN..... 15
3.4.2. HALLAZGOS..... 16
3.5. COMPONENTE INSTALACIONES HIDROSANITARIAS Y EQUIPOS ESPECIALES..... 22
4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES..... 23

1. OBJETIVO DEL INFORME

Realizar el reconocimiento espacial y diagnóstico de la infraestructura, sus condiciones arquitectónicas, estructurales, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias y los equipos especiales que posee, para validar su funcionamiento como un **Centro de Formación Artística para el programa CREA** del Proyecto de Inversión 8028 *"Implementación de procesos de formación artística con las comunidades en Bogotá D.C".*

Lo anterior, según lo indicado en el *Manual De Mantenimiento y Operación de los Centros de Formación Artística-CREA*, desarrollado por el grupo de Infraestructura y Mantenimiento de la Subdirección Administrativa y Financiera del Instituto Distrital de las Artes-Idartes y disponible para consulta en el sistema de gestión documental de la entidad (Orfeo) bajo el radicado 20224000542493.



Imagen 1. Vista general del edificio. Fuente: Propia.

2. UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Datos de Identificación del Predio.

- Nomenclatura catastral: KR 15 ESTE 69 60 SUR IN 1
- Código postal: 110441
- Sector catastral: JUAN REY (LA PAZ)
- Barrio: BAVARIA
- UPZ: 51 - LOS LIBERTADORES
- Localidad 4 - SAN CRISTOBAL
- Estrato : Estrato: 0
- Normativa: DEC551 12/09/2019
- Chip: AAA0145WBDE
- Matricula Inmobiliaria No: 50S- 40048814
- Propietario del Predio : MINISTRO DE LOS ENFERMOS

Características Geográficas.

Es una construcción independiente que cuenta con acceso vehicular y peatonal compartido con el Centro Médico San Camilo a través de la Carrera 15E y la Calle 69ª sur. El lote cuenta con cerramiento perimetral, además de una cancha cubierta aledaña a la edificación, espacio que permite complementar las actividades de formación artísticas ofrecidas en el CREA.



Imagen 2 - Lotes por manzanas y delimitación barrio. Imagen geo referenciada tomada de www.mapas.bogota.gov.co. Base de datos Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD. IDECA la IDE de Bogotá



Imagen 3 – Ortofoto del predio. SIGDEP – Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público.

3. ANÁLISIS Y RECONOCIMIENTO

3.1. DESCRIPCIÓN GENERAL

El predio donde se encuentra el CREA Entrenubes es una edificación de geometría rectangular, compuesta por dos niveles, con un área total del lote aproximada de 725 m² y un área construida cercana a los 1,250 m 2.

Este predio está ubicado en la parte posterior elevada de un conjunto de construcciones que incluye el Centro Médico San Camilo Juan Rey, el comedor comunitario Juan Rey y una cancha deportiva multiuso, todas delimitadas por un cerramiento perimetral de malla eslabonada. El acceso al conjunto se realiza mediante dos puntos: uno peatonal y vehicular ubicado sobre la calle 69A Sur, y el otro, también peatonal y vehicular, por la Transversal 15 Este.

El edificio cuenta con dos accesos peatonales. El primero se encuentra en el lado norte, a través de un portón metálico de doble hoja, mientras que el segundo está en el lado occidental, en la zona medianera de la construcción, también con un portón metálico de doble hoja.

La edificación presenta espacios con una altura aproximada de 2.5 metros y dispone de ventilación e iluminación natural en todas sus fachadas. Su distribución interior comprende áreas de servicios y zonas funcionales que aprovechan al máximo la fachada principal, donde se ubican la mayoría de las aulas. Además, cuenta con un punto fijo de escalera con doble tramo discontinuo, localizado en la parte central de la estructura.

El sistema constructivo del inmueble es mixto, compuesto por vigas y columnas de concreto, y losas colaborantes de acero galvanizado. La fachada exterior tiene un acabado en ladrillo a la vista con ventanería a media altura. En el primer nivel, los techos presentan un acabado tipo industrial, mientras que la cubierta es a dos aguas, formada por una cercha metálica recubierta con tejas.

Por último, las paredes interiores también tienen un acabado en ladrillo a la vista, y los pisos están revestidos con baldosas cerámicas cuadradas de tonalidad terracota.

3.2. DISPOSICIONES PARTICULARES DE USO

Actualmente el CREA cuenta con los siguientes espacios distribuidos de la siguiente manera:

Primer piso

- Recepción y área de locker.
- Cuarto de vigilancia y servicios generales con baños
- Cocineta y área de comedor.
- Cuarto de Rack.
- Salón 8 – Bodega.
- Salón 7 – Audiovisuales.
- Salón 6 – Audiovisuales.
- Salón 5 – Música.
- Salón 4 – Música
- Salón 3 – Artes Electrónicas.
- Salón 2 – Producción musical.
- Salón 1 – Sistemas
- Salón 9– Lab. Nidos.
- Cuarto pileta.

Segundo piso

- Salón 10 - Danzas
- Salón 11 – Teatro
- Salón 12 - Danzas
- Salón 13 – Teatro
- Salón 14 – Literatura
- Salón 15 – Artes Plásticas
- Salón 16 – Literatura
- Salón 17 – Artes Plásticas
- Salón 18 – B. Artes
- Salón 19– Auditorio
- Oficinas administra – Baño
- Baño docentes

Zona exterior.

- Batería de baños hombres.
- Batería de Baños mujeres.

<table>
<tr><th colspan="2">Primer Piso</th></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Imagen A: Corredor Principal - Primer Nivel.

El corredor de acceso principal del predio tiene un ancho superior a 1.50 metros y recorre todo el espacio, garantizando la accesibilidad a los salones y al punto fijo del inmueble. Este corredor es amplio, bien iluminado y no presenta obstáculos que dificulten el acceso de los usuarios.</td><td>Imagen B-B’: Módulo Fijo - Escaleras.

El módulo fijo del predio está situado en la parte medianera del inmueble, con una zona de tránsito superior a 1 metro. Las escaleras cuentan con zonas de descanso y barandas en la parte central de las mismas, garantizando seguridad y comodidad para los usuarios.</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Imagen 4–5: Recepción – Cuarto de Armarios.

Espacio cuadrado dividido en dos zonas, con ventilación y luz natural proveniente de la fachada norte y oriental. Se encuentra ubicado en el primer nivel, al lado izquierdo de la puerta principal, y tiene un área aproximada de 13.5</td><td>Imagen 6–7: Vestier Equipo de Aseo y Servicios Generales con Baños.

Espacio localizado en el primer nivel, con acceso desde el corredor principal y un área aproximada de 13.5 m². Como características principales, es un espacio interior con</td></tr>
</table>

m². Este espacio cumple con las especificaciones establecidas en el Manual de Mantenimiento y Operación definido por la Entidad.	iluminación y ventilación natural por la fachada oriental. El espacio está dividido en tres zonas: una principal destinada a armarios y dos adicionales para baños, uno para hombres y otro para mujeres. Este espacio cumple con las especificaciones establecidas en el Manual de Mantenimiento y Operación definido por la Entidad.
 	 
Imagen 8–9: Cocineta y Área de Comedor. Espacios localizados en el primer nivel, con formas rectangulares y cuadrados, situados frente a la recepción del CREA. Se accede por el corredor principal y cuenta con un área aproximada de 18.5 m 2. Como características principales, estos espacios son exteriores y poseen iluminación y ventilación natural proporcionadas por la fachada. Por último, cumplen con las especificaciones establecidas en el Manual de Mantenimiento y Operación definido por la Entidad.	Imagen 10–11: Cuarto de Rack. Espacio localizado en el primer nivel, con forma rectangular, colindante en la parte posterior con la cocineta y el área de comedor. Este espacio tiene un área aproximada de 9.6 m 2. Como características principales, es un espacio interior que posee iluminación y ventilación natural proporcionadas por la fachada. Por último, este espacio cumple con las especificaciones establecidas en el Manual de Mantenimiento y Operación definido por la Entidad.
	

Imagen 12–13: Salón 8 – Bodega. Espacio interior localizado en el primer nivel, con forma rectangular, ubicado en el ala izquierda de la construcción, en la parte posterior del punto fijo (escalera central). Cuenta con un área aproximada de 40 m². Como características principales, es un espacio que posee iluminación y ventilación natural proporcionadas por la fachada. Por último, este espacio cumple con las especificaciones establecidas en el Manual de Mantenimiento y Operación definido por la Entidad.	Imagen 14–15: Salón 7 – Audiovisuales. Espacio interior localizado en el primer nivel, con forma rectangular, ubicado en el ala izquierda de la construcción, en la parte posterior del Salón 8 – Bodega. Cuenta con un área aproximada de 40 m². Como características principales, es un espacio que posee iluminación y ventilación natural proporcionadas por la fachada. Por último, este espacio cumple con las especificaciones establecidas en el Manual de Mantenimiento y Operación definido por la Entidad.
	
Imagen 16-17 – Salón No.6 - Audiovisuales Este es un espacio interior ubicado en el primer nivel (de forma rectangular), en el ala izquierda del edificio, en la parte posterior del Salón 7 – Audiovisuales. Su área aproximada es de 40 m². Como características principales, cuenta con iluminación y ventilación natural a través de la fachada. Finalmente, este espacio cumple con las especificaciones establecidas en el Manual de Mantenimiento y Operación definido por la entidad.	Imagen No.18-19 – Salón No.5 - Música Este es un espacio interior ubicado en el primer nivel (de forma rectangular), en el ala derecha del edificio, en la parte frontal de la misma. Su área aproximada es de 40 m². Como características principales, cuenta con iluminación y ventilación natural a través de la fachada. Finalmente, este espacio cumple con las especificaciones establecidas en el Manual de Mantenimiento y Operación definido por la entidad.

	
Imagen 20-21 – Salón No.4 - Música Este es un espacio interior ubicado en el primer nivel (de forma rectangular), en el ala derecha del edificio, en la parte anterior del Salón No. 5 – Música. Su área aproximada es de 40 m². Como características principales, cuenta con iluminación y ventilación natural a través de la fachada. Finalmente, este espacio cumple con las especificaciones establecidas en el Manual de Mantenimiento y Operación definido por la entidad.	Imagen 22-23 – Salón No. 3 - Artes Electrónicas Este es un espacio interior ubicado en el primer nivel (de forma rectangular), en el ala derecha del edificio, en la parte anterior del Salón No. 4 – Música. Su área aproximada es de 40 m². Como características principales, cuenta con iluminación y ventilación natural a través de la fachada. Finalmente, este espacio cumple con las especificaciones establecidas en el Manual de Mantenimiento y Operación definido por la entidad.
	
Imagen 24-25 – Salón No. 2 - Producción Musical Este es un espacio interior ubicado en el primer nivel (de forma rectangular), en el ala derecha del edificio, en la parte anterior del Salón No. 3 – Artes Electrónicas. Su área aproximada es de 40 m². Como características principales, cuenta con iluminación y ventilación natural a través de la fachada. Finalmente, este espacio cumple con	Imagen 26-27 – Salón No.1 - Sistemas Este es un espacio interior ubicado en el primer nivel (de forma rectangular), en el ala derecha del edificio, en la parte anterior del Salón No. 2 – Producción Musical. Su área aproximada es de 40 m². Como características principales, cuenta con iluminación y ventilación natural a través de la fachada. Finalmente, este espacio cumple con las especificaciones establecidas en el Manual

las especificaciones establecidas en el Manual de Mantenimiento y Operación definido por la entidad.	de Mantenimiento y Operación definido por la entidad.
	
Imagen No.28-29 – Salón No.9 – LAB. NIDOS Este es un espacio exterior ubicado en el primer nivel (de forma rectangular), en el ala derecha del edificio, en la parte anterior del predio, colindando con la fachada principal. Su área aproximada es de 40 m². Como características principales, cuenta con iluminación y ventilación natural a través de la fachada. Finalmente, este espacio cumple con las especificaciones establecidas en el Manual de Mantenimiento y Operación definido por la entidad.	Imagen No.30-31 – Cuarto Pileta Este es un espacio interior ubicado en el primer nivel (de forma rectangular), en la zona fija del predio (Escaleras). Su área aproximada es de 3,6 m². Como características principales, cuenta con iluminación y ventilación natural a través de la fachada. Finalmente, este espacio cumple con las especificaciones establecidas en el Manual de Mantenimiento.
Segundo Piso	
	
Imagen No.32-33 – Salón No.10 - Danzas Este es un espacio interior ubicado en el segundo nivel (de forma rectangular), en el ala	Imagen No.34-35 – Salón No.11 – Teatro Este es un espacio interior ubicado en el segundo nivel (de forma rectangular), en el ala

derecha del edificio, en la parte anterior del punto fijo del predio (escaleras). Su área aproximada es de 40 m². Como características principales, cuenta con iluminación y ventilación natural a través de la fachada. Finalmente, este espacio cumple con las especificaciones establecidas en el Manual de Mantenimiento y Operación definido por la entidad.	derecha del edificio, en la parte posterior del Salón No.10 – Danzas. Su área aproximada es de 40 m². Como características principales, cuenta con iluminación y ventilación natural a través de la fachada. Finalmente, este espacio cumple con las especificaciones establecidas en el Manual de Mantenimiento y Operación definido por la entidad.
	
Imagen No.36-37 – Salón No.12 – Danzas Este es un espacio interior ubicado en el segundo nivel (de forma rectangular), en el ala derecha del edificio, en la parte posterior del Salón No.11 – Teatro. Su área aproximada es de 40 m². Como características principales, cuenta con iluminación y ventilación natural a través de la fachada. Finalmente, este espacio cumple con las especificaciones establecidas en el Manual de Mantenimiento y Operación definido por la entidad.	Imagen No.38-39 – Salón No.13 – Teatro Este es un espacio interior ubicado en el segundo nivel (de forma rectangular), en el ala derecha del edificio, en la parte posterior del predio. Su área aproximada es de 40 m². Como características principales, cuenta con iluminación y ventilación natural a través de la fachada. Finalmente, este espacio cumple con las especificaciones establecidas en el Manual de Mantenimiento y Operación definido por la entidad.
	

Imagen No.40-41 – Salón No.14 – Literatura Este es un espacio interior ubicado en el segundo nivel (de forma rectangular), en el ala izquierda del edificio, en la parte posterior del predio. Su área aproximada es de 40 m². Como características principales, cuenta con iluminación y ventilación natural a través de la fachada. Finalmente, este espacio cumple con las especificaciones establecidas en el Manual de Mantenimiento y Operación definido por la entidad.	Imagen No.42-43 – Salón No.15 – Plásticas Este es un espacio interior ubicado en el segundo nivel (de forma rectangular), en el ala izquierda del edificio, en la parte anterior del Salón No.14 – Literatura. Su área aproximada es de 40 m². Como características principales, cuenta con iluminación y ventilación natural a través de la fachada. Finalmente, este espacio cumple con las especificaciones establecidas en el Manual de Mantenimiento y Operación definido por la entidad.
	
Imagen 44-45 – Salón No.16 – Literatura Este es un espacio interior ubicado en el segundo nivel (de forma rectangular), en el ala izquierda del edificio, en la parte anterior del Salón No.15 – Plásticas. Su área aproximada es de 40 m². Como características principales, cuenta con iluminación y ventilación natural a través de la fachada. Finalmente, este espacio cumple con las especificaciones establecidas en el Manual de Mantenimiento y Operación definido por la entidad.	Imagen 46-47 – Salón No.17 – Plásticas Este es un espacio interior ubicado en el segundo nivel (de forma rectangular), en el ala izquierda del edificio, en la parte anterior del Salón No.15 – Plásticas. Su área aproximada es de 40 m². Como características principales, cuenta con iluminación y ventilación natural a través de la fachada. Finalmente, este espacio cumple con las especificaciones establecidas en el Manual de Mantenimiento y Operación definido por la entidad.

	
Imagen 48-49 – Salón No.18 – B. Artes Este es un espacio interior ubicado en el segundo nivel (de forma rectangular), en el ala izquierda del edificio, en la parte anterior del Salón No.17 – Plásticas. Su área aproximada es de 8,8 m². Como características principales, cuenta con iluminación y ventilación natural a través de la fachada. Finalmente, este espacio cumple con las especificaciones establecidas en el Manual de Mantenimiento y Operación definido por la entidad.	Imagen 50-51 – Salón No.19 – Auditorio Este es un espacio exterior ubicado en el segundo nivel (de forma rectangular), en el ala izquierda del edificio, en la parte anterior de la construcción, frente a la fachada norte. Su área aproximada es de 100 m². Como características principales, cuenta con iluminación y ventilación natural a través de la fachada. Finalmente, este espacio cumple con las especificaciones establecidas en el Manual de Mantenimiento y Operación definido por la entidad.
	
Imagen 52-53 – Baños Docentes Este es un espacio interior ubicado en el segundo nivel (de forma rectangular), en la parte central frontal del edificio, en la parte posterior del baño de las oficinas administrativas. Su área aproximada es de 8,8 m². Como características principales, este espacio no cuenta con iluminación ni ventilación natural a través de la	Imagen 54-55 – Oficinas Administrativas – Baño Este es un espacio exterior ubicado en el segundo nivel (de forma rectangular), en la parte frontal derecha del edificio, sobre la fachada principal. Su área aproximada es de 40 m², en la cual se encuentran ubicadas las zonas de baños y administrativas. Como características principales, cuenta con iluminación y ventilación

fachada. Finalmente, cumple con las especificaciones establecidas en el Manual de Mantenimiento y Operación definido por la entidad.	natural a través de la fachada. Finalmente, este espacio cumple con las especificaciones establecidas en el Manual de Mantenimiento y Operación definido por la entidad.
Zona Exterior	
 	 
Imagen 56-57 – Batería de Baños Hombres Este es un espacio ubicado en el exterior del primer nivel (de forma rectangular), en la parte izquierda posterior, colindando con el muro de contención. Los baños cuentan con dos conjuntos de baterías, conformados por orinales e inodoros. El área aproximada es de 30 m². Como características principales, es un espacio con iluminación y ventilación natural. Finalmente, cumple con las especificaciones establecidas en el Manual de Mantenimiento y Operación definido por la entidad.	

3.3. COMPONENTE ESTRUCTURAL

El equipamiento en donde funciona el Crea Entre Nubes es una edificación que no tiene irregularidades en planta ni distribuciones de masa inadecuadas, su estructura es un sistema aporticado en concreto reforzado con diafragmas de rigidización horizontal en placa maciza. En cuanto a lo contenido por el FEMA -154 Inspección visual rápida de edificios para detectar posibles peligros sísmicos, no es necesario realizar algún tipo de identificación de vulnerabilidad sísmica.

Luego de la revisión realizada en la cartografía oficial del Decreto 555 de 2021. "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C, se evidencia que el crea se encuentra en amenaza media por movimientos en masa en suelo, y cercano a una amenaza alta por remoción en masa.

Es importante aclarar que respecto a la edificación en la vigencia del 2024, no se realizaron acciones de inspección del componente estructural. Sin embargo, es importante atender cualquier situación frente a patologías mecánicas, como fisuras, grietas, en elementos estructurales o no estructurales.

3.4. COMPONENTE INSTALACIONES ELÉCTRICAS

3.4.1. JUSTIFICACIÓN

En las instalaciones eléctricas de las edificaciones nuevas o antiguas para garantizar la seguridad de las personas y los equipos instalados es necesario cumplir con los requisitos mínimos de las normas técnicas en instalaciones eléctricas vigentes establecidas en el Código Eléctrico Colombiano NTC 2050; Reglamento Técnico De Instalaciones Eléctricas (RETIE), Resolución 90708 De Agosto 30 De 2013.

Es importante que los propietarios y/o administradores del inmueble estén atentos de cualquier problema con la instalación eléctrica y de mantener estos sistemas en perfecto estado.

Realizar un mantenimiento periódico de las instalaciones eléctricas permite mejorar el rendimiento de los equipos, ahorrar dinero y disminuye el consumo de energía, además de que también puede llegar a salvar vidas, debido a que la falta de supervisión en las instalaciones es la causa principal de accidentes como electrocución o incendios.

Se puede hablar de dos estancias de mantenimiento:

Rutinario. Consiste en realizar una serie de tareas básicas como inspecciones visuales, limpieza, entre otros periódicas.

Correctivo. En donde se pueden realizar pequeños arreglos orientados a evitar accidentes, fallas y defectos de elementos de la instalación.

El desarrollo de las instalaciones eléctricas de las edificaciones obligan a la consulta de reglamentos, normas y manuales, donde es fundamental tener en cuenta establecer unas exigencias y especificaciones que garanticen la seguridad de las personas con base en el buen funcionamiento de las instalaciones, la fiabilidad y calidad de los productos, la compatibilidad de los equipos y su adecuada utilización y mantenimiento; atender las principales normas de seguridad que permitan minimizar los diferentes riesgos y/o accidentes (cortocircuitos, incendios, explosiones, etc.) con el fin de establecer medidas que garanticen la seguridad, la preservación del medio ambiente y protección al usuario, por ello el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) tiene como objetivo principal crear conciencia sobre los riesgos existentes en todo lugar donde se haga uso de la electricidad.

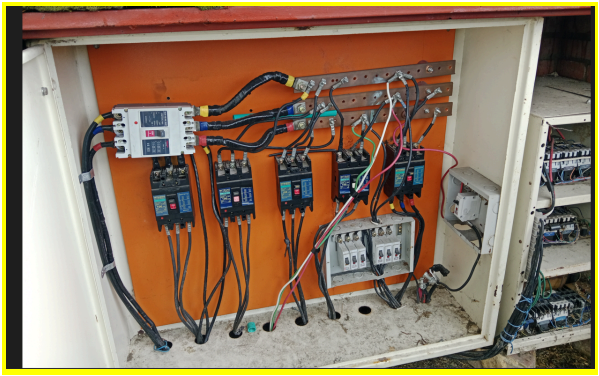
3.4.2. HALLAZGOS

- Se realiza una inspección a las instalaciones eléctricas encontrando las siguientes anomalías que se deben corregir para mejorar el funcionamiento de las instalaciones eléctricas ya que se presentan constantes fallas y daños permanentes en las luminarias, estos elementos son más sensibles a las fluctuaciones del voltaje que pueden estar ocasionados por la falta de mantenimiento.

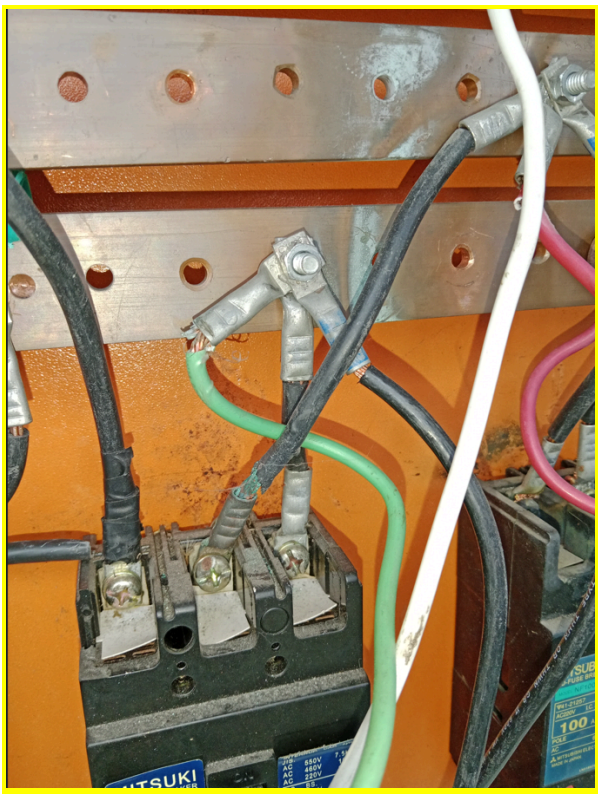
- Se requieren los planos de la distribución de las salidas eléctricas, identificando los circuitos, diagrama unifilar y memorias de las instalaciones con los cuadros de carga de los tableros

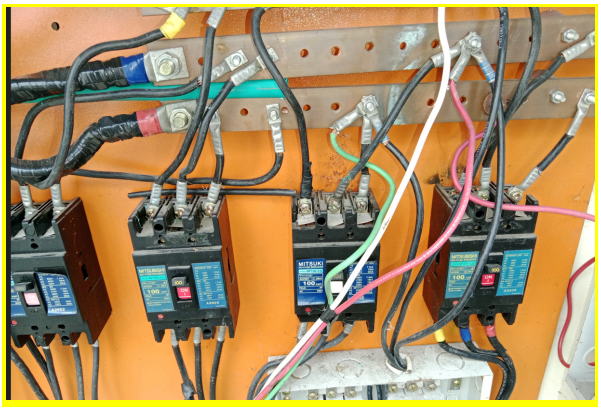
- No se evidencia intervenciones eléctricas de mantenimientos rutinarios; se requiere hacer los mantenimientos anuales y dejar el registro de los mantenimientos preventivos y/o predictivos con el objetivo de prolongar la vida útil de las instalaciones y prevenir la aparición de fallas y averías de la red eléctrica, garantizando el buen funcionamiento de los equipos.

Registro Fotografico	Descripción
	Ubicación tablero de distribución principal de energía, no hay suficiente espacio para realizar actividades de mantenimiento presenta riesgo de caída. no cumple con altura de trabajo adecuada para manipulación en caso de mantenimientos

 	Tablero de Distribución Energía Principal , presenta deterioro por la humedad, no posee frente muerto, conexiones no cumplen norma vigente REGLAMENTO TÉCNICO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS - RETIE RESOLUCIÓN NÚMERO 40117 DE 02 ABR 2024 LIBRO 3 – INSTALACIONES OBJETO DEL RETIE Artículo 3.17.8. Celdas y tableros

	Barraje en TDP está suelto y sostenido por tubería PVC para no hacer contacto entre barraje de fases. Riesgo eléctrico, posible contacto entre fases, posible daño en equipos.
	el tablero TDP no tiene barrajes de neutro y tierra no cumple norma

	caja de circuitos monofásicos dentro de tablero no cumple norma
	en el barraje cada cable de fase debe ocupar un orificio dedicado, no cumple norma

	Cables en desorden, y tensos riesgo de sobrecalentamiento. REGLAMENTO TÉCNICO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS - RETIE RESOLUCIÓN NÚMERO 40117 DE 02 ABR 2024 LIBRO 3 – INSTALACIONES OBJETO DEL RETIE Artículo 3.17.8. Celdas y tableros literal g. La instalación de cables al interior de la celda o tablero no deben pasar por detrás, por encima o atravesar los barrajes no puestos a tierra y no aislados.
	caja de paso junto a tablero se evidencia que el neutro que llega desde el medidor no esta conectado al tablero y los parciales de los tableros secundarios no tienen conductor de neutro ni de tierra, se evidencia constantes problemas de fluctuaciones en el servicio. se evidencia que los circuitos no estan identificados, se observa desorden y suciedad dentro de la cámara

	Se evidencia que el cable alimentador principal se encuentra empalmado con un cable de menor calibre, lo que puede indicar posibles fluctuaciones en la red y posibles sobrecalentamiento. se recomienda garantizar la continuidad el cable alimentador desde el punto de medida hasta el tablero general de distribución con neutro y tierra

Se recomienda cambio de tablero de distribución principal y reubicación ya que presenta un riesgo de caída al operarios de mantenimiento y riesgo eléctrico para las instalaciones eléctricas ya que no se evidencia neutros y tierras que acompañen los circuitos de los demás tableros.

Se recomienda instalar conductores de neutro y tierra a los circuitos que conectan los tableros secundarios.

Se solicita verificar la carga contratada debido a que la que aparece en la factura de energía con Número de cuenta 7997077-5 y numero de medidor 117-23913970, es de 9 kW, sumado a la pérdida de voltaje debido a la distancia en la que se encuentra el tablero de distribución general hasta el medidor, la carga no sería suficiente para el equipamiento y puede presentar posibles fluctuaciones en el voltaje ocasionando posibles daños en el sistema de iluminación y el los equipos de computo

Se recomienda en general realizar un mantenimiento preventivo y/o en todas las instalaciones eléctricas desde tableros hasta las salidas de iluminación y tomacorrientes dando alcance a las

recomendaciones del componente eléctrico y cambio de algunos aparatos eléctricos que con el tiempo se evidencian desgaste y avería.

De esta manera, el propietario y siguiendo los lineamientos expuestos en el Manual de Mantenimiento de CREA el propietario debe entregar:

-Certificado Retie de la instalación, si la edificación fue realizada posterior al 2008. De lo contrario queda exenta de dicho documento.

-Certificado de cumplimiento de productos eléctricos utilizados en los mantenimientos que solicite el IDARTES al propietario durante la vigencia del nuevo contrato de arrendamiento.

-Recibo de energía eléctrica, vigente que de cuenta de que a la fecha el predio cuenta con el servicio debidamente normalizado.

3.5. COMPONENTE INSTALACIONES HIDROSANITARIAS Y EQUIPOS ESPECIALES

El predio cuenta con instalaciones hidrosanitarias en condiciones aceptables, las cuales funcionan correctamente para las actividades proyectadas por el instituto al momento de la visita. Es necesario registrar los mantenimientos realizados en una bitácora que estará bajo la responsabilidad del arrendador.

El programa de mantenimiento debe contemplar las siguientes inspecciones:

- Mantenimiento de rutina
- Inspecciones periódicas
- Inspecciones trimestrales
- Inspecciones anuales

En caso de manejar fluidos abrasivos o corrosivos, se recomienda reducir los intervalos de inspección para garantizar el buen funcionamiento del sistema.

Cabe mencionar que el predio no dispone de un sistema automatizado de red contra incendios; sin embargo, cuenta con un sistema manual de extinción mediante agentes limpios (extintores) proporcionados por la entidad.

Además, los documentos que deberán presentarse en el marco del contrato relacionado con el ámbito hidrosanitario son los siguientes:

Informe general del sistema de suministro de agua potable, desagüe de aguas lluvias y aguas residuales, con las normas especificadas en los manuales de mantenimiento Crea y memorando Creas, así como la bitácora de mantenimiento actualizada de los sistemas.

4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

De acuerdo con el desarrollo del presente informe, se concluyen los siguientes temas que deben ser atendidos por el propietario:

Instalación de válvulas de corte: Se recomienda instalar válvulas de corte en cada área húmeda del predio (baños y cocinetas) para facilitar las acciones de mantenimiento correctivo de los artefactos o tuberías hidráulicas, conforme a la norma NTC 1500 (Código Colombiano de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias).

Sustitución de vidrios en ventanería: Se recomienda reemplazar los vidrios rotos o ausentes en las secciones de la ventanería del predio. Además, se solicita que durante la ejecución del contrato se realice el mantenimiento de la ventanería en todas las fachadas, incluyendo el cambio de empaques, perfilería, manijas, siliconado y sellado de ventanería, en los casos que se requiera.

Sellado o reemplazo de elementos en la cubierta: En varias zonas de la cubierta del predio se presentan filtraciones de agua (goteras), por lo que es necesario sellar las fisuras en las tejas o reemplazar los elementos dañados.

Verificación de seguridad por parte del IDARTES: Se recomienda a la supervisión del contrato solicitar al área de Seguridad y Salud en el Trabajo (SST) realizar la verificación del predio CREA ENTRENUBES para asegurar el cumplimiento de los lineamientos en materia de seguridad humana para edificaciones (NTC 1700, NSR 10, Ley 9), tales como el análisis de vulnerabilidad, medios de salida y rutas de evacuación, distancias de recorrido, señalización, planos de evacuación, entre otros, siempre basados en la mejora continua. Se recomienda tener en cuenta el acompañamiento previo a la suscripción del contrato por parte del equipo de seguridad y salud en el trabajo de la entidad, con el fin de que sus recomendaciones sean conocidas oportunamente.

Mantenimiento de cubiertas, canales y bajantes: Conforme al Manual de Mantenimiento y Operación de los Centros de Formación Artística-CREA, se requiere la limpieza y mantenimiento cada seis meses de cubiertas, canales, bajantes, sumideros y cajas recolectoras. Si la edificación cuenta con sistemas que permitan el acceso seguro para realizar estos trabajos, la entidad podrá llevar a cabo dicha actividad; en caso contrario, debe ser ejecutada por un operario cualificado contratado por el propietario. Además, es responsabilidad del propietario entregar la edificación con esta tarea completada al inicio de un nuevo contrato.

Inspección de tanques de almacenamiento de agua potable: El propietario debe realizar inspecciones periódicas, cada cuatro meses, a los tanques de almacenamiento de agua potable de la edificación, asumiendo la responsabilidad por su cuenta y riesgo. Estas inspecciones deben ser informadas y coordinadas previamente con el equipo supervisor del contrato de arrendamiento del Centro CREA y la SAF-Infraestructura y Mantenimiento. Como resultado de estas inspecciones, la entidad programará y llevará a cabo los lavados y desinfecciones necesarios, siempre que el propietario

garantice el correcto funcionamiento del sistema, incluyendo los equipos de bombeo y los componentes individuales revisados.

Instalación de Elementos para Prevenir la Presencia de Palomas: El propietario debe garantizar la instalación de elementos que impidan la presencia de palomas, ya que estas generan afectaciones a la salud de los ocupantes de la edificación, como posibles brotes de virus e infecciones.

El seguimiento a la ejecución de las solicitudes contenidas en el presente informe estará a cargo de la supervisión del contrato, con el acompañamiento de los profesionales según su especialidad en el área de Infraestructura. La verificación se llevará a cabo mediante visitas en sitio coordinadas entre las partes involucradas.

Se debe elaborar un informe por parte del propietario, avalado por la supervisión del contrato, sobre la atención de las intervenciones solicitadas en este documento.

Condiciones generales del predio:

El predio cuenta con una distribución adecuada para la realización de los talleres de formación artística, ya que la mayoría de los salones están ubicados junto a las fachadas norte, oriental y occidental, lo que permite una adecuada iluminación y ventilación. Además, las aulas tienen una forma regular que facilita su uso.

Según la información del SINUPOT, el predio no se encuentra en una zona de amenaza por inundación o remoción en masa.

En resumen, el edificio cuenta con una calidad espacial adecuada para su uso, con espacios eficientes que son acordes a su funcionamiento.

Elaboró:

Alba Luz Lopez Osorio - Contratista SAF Infraestructura y Mantenimiento.

Daniel Ricardo Garcia Rubiano - Contratista SAF Infraestructura y Mantenimiento.

Javier Enrique Motta Morales - Contratista SAF Infraestructura y Mantenimiento.

Nicolas Esteban Velandia - Contratista SAF Infraestructura y Mantenimiento

Revisó:

Alexander Londoño Escobar - Profesional Especializado -SAF Infraestructura y Mantenimiento.