Villavicencio, 7 de junio de 2025.

DIAGNÓSTICO DE PATOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS DE LAS INSTALACIONES ADMINISTRATIVAS DEL INSTITUTO DEPARTAMENTAL DE CULTURA DEL META

La presente inspección técnica se desarrolló a la infraestructura del Inmueble donde funcionan las instalaciones administrativas del Instituto Departamental de Cultura del Meta de conformidad al Comodato No. 1832 suscrito el 17 septiembre de 2024 entre El Departamento del Meta y el Instituto Departamental de Cultura del Meta del inmueble denomina Teatro La Vorágine, ubicado en la Carrera 29 Calle 33, identificado con cédula catastral No. 01-0300900012000 según escritura pública No 385 del 25 de septiembre de 1936 de la Notaria Primera, con una extensión de 5.453 m², dentro del complejo cultural y deportivo JOSE EUSTACIO RIVERA del Municipio de Villavicencio al Instituto Departamental de Cultura del Meta como apoyo institucional para el cumplimiento de sus fines misionales; Comodato No.1832 el cual tiene por objeto: Anuar esfuerzos técnicos, financieros y administrativos, para el manejo y administrativos del teatro la vorágine y todas las instalaciones al Instituto Departamental de Cultura del Meta, el cual comprende las siguientes áreas: Teatro la Vorágine- Áreas administrativas – Parqueaderos, diagnóstico de patologías constructivas adelantado donde se evidencia deterioro físico progresivo que comprometen la funcionalidad, seguridad y habitabilidad del inmueble.

El Instituto Departamental de Cultura del Meta, en cumplimiento de su responsabilidad de conservar, mantener y garantizar condiciones óptimas en su infraestructura física, proyecta la ejecución de una intervención técnica integral sobre sus oficinas administrativas, las cuales presentan un nivel de deterioro significativo derivado del uso continuo por más de **24 años**, el **envejecimiento natural de los materiales,** y la **ausencia histórica de mantenimiento preventivo y correctivo.**

Actualmente, el inmueble evidencia **patologías constructivas y funcionales** que comprometen su habitabilidad, seguridad y operatividad, entre ellas: desprendimiento de acabados, deterioro de cielorrasos, fisuras en elementos no estructurales, fallas en redes internas (eléctricas, hidráulicas y sanitarias), y deficiencias en iluminación, ventilación y condiciones de accesibilidad. Esta situación limita la prestación adecuada de los servicios institucionales y pone en riesgo la integridad de quienes lo habitan y visitan.

Metodología:

- Inspección visual técnica
- Levantamiento fotográfico zonificado
- Validación cruzada con concepto técnico previo y alcance operativo del equipo técnico

Hallazgos:

- Fallas en elementos arquitectónicos, cielos, muros, carpintería metálica, grifería institucional y cubiertas
- Inoperancia en parte de la red eléctrica, con luminarias, tomas y protecciones fuera de norma
- Deterioro funcional en red sanitaria, especialmente en baños institucionales y camerinos

Nit. 822002144-3
CRA. 29 CL 33 P 2 BRR Teatro la Vorágine
Villavicencio – Colombia
Teléfono: 01800931215 – celular: 3151491141
E-mail: contacto@culturameta.gov.co
www.culturameta.gov.co

- Inadecuación del sistema de iluminación exterior y garita de vigilancia sin condiciones óptimas de control visual

1. Localización de la edificación

1.1. Localización de las Instalaciones del Instituto Departamental de Cultura del Meta.

La obra se realizará en las instalaciones administrativas del Instituto Departamental de Cultura del Meta, ubicada en la ciudad de Villavicencio, departamento del Meta, Cra. 29 #No.33.



1. Ubicación de la edificación.

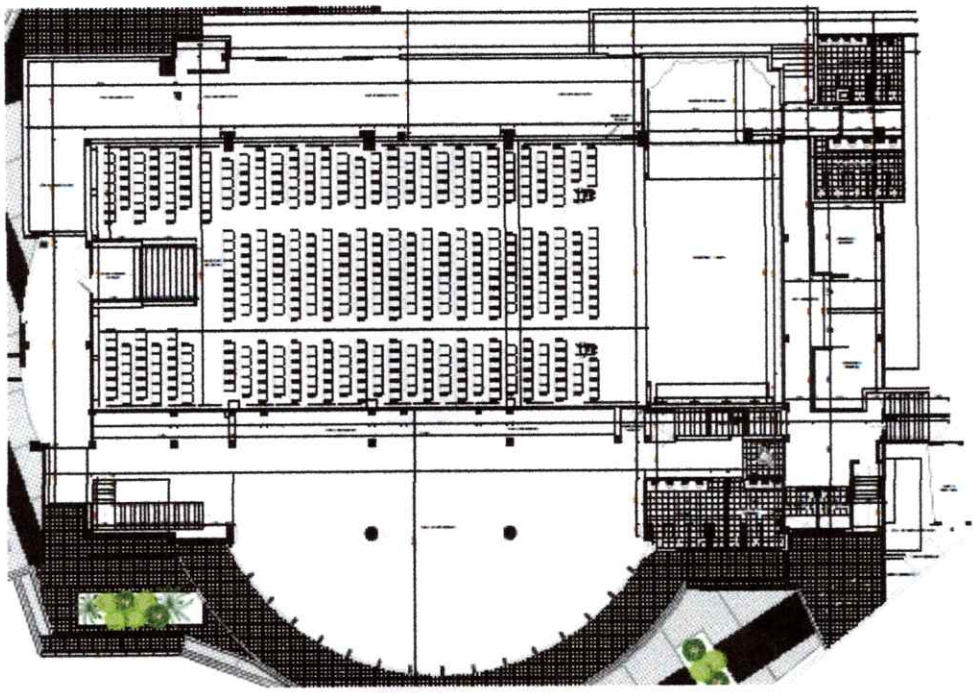
Nit. 822002144-3
CRA. 29 CL 33 P 2 BRR Teatro la Vorágine
Villavicencio – Colombia
Teléfono: 01800931215 – celular: 3151491141
E-mail: contacto@culturameta.gov.co
www.culturameta.gov.co



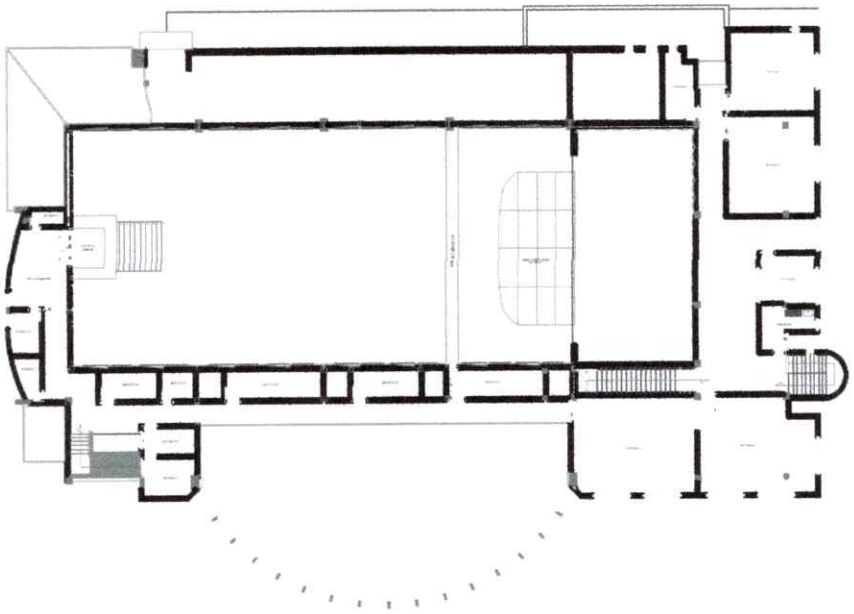
2. Ubicación en detalle.

Nit. 822002144-3
CRA. 29 CL 33 P 2 BRR Teatro la Vorágine
Villavicencio – Colombia
Teléfono: 01800931215 – celular: 3151491141
E-mail: contacto@culturameta.gov.co
www.culturameta.gov.co

1.2. Planimetría



3. Planimetría del primer nivel



4. Planimetría segundo nivel edificación.

Nit. 822002144-3
CRA. 29 CL 33 P 2 BRR Teatro la Vorágine
Villavicencio – Colombia
Teléfono: 01800931215 – celular: 3151491141
E-mail: contacto@culturameta.gov.co
www.culturameta.gov.co

2. Áreas a intervenir.

3. Inspección técnica realizada

3.1. Patologías en Elementos Arquitectónicos y de Acabado.

Se evidencia presencia generalizada de humedad por filtración en el contorno de ventanas, ventanales y muros perimetrales, atribuible a fallas en la impermeabilización de la fachada y al sellado inadecuado de las carpinterías metálicas. Este fenómeno ha derivado en manchas de humedad, desprendimiento del revestimiento y degradación superficial de los muros.

En el interior, los cielos rasos de las oficinas administrativas presentan deformaciones por dilatación y fatiga de materiales, producto del paso del tiempo y de la falta de mantenimiento periódico. En áreas específicas, como el área de sistemas, se identifican daños mayores asociados a filtraciones activas desde la cubierta, lo que ha comprometido la integridad del cielo raso, generando riesgo de colapso parcial.

Adicionalmente, las puertas de aluminio de las oficinas presentan desajustes y fallas en las cerraduras de palanca, como consecuencia del alto tránsito y el uso continuo sin mantenimiento adecuado. Las puertas de vidrio templado de acceso principal presentan desgaste mecánico en los rodillos de acero inoxidable, lo que ha generado desalineación e inestabilidad en su funcionamiento. Las puertas del costado posterior presentan fallas en bisagras y cerraduras, aumentando el riesgo de accesos no controlados.

En las unidades sanitarias, el piso enchapado ha sufrido levantamientos, fracturas y desgaste por uso intensivo, generando superficies irregulares que representan riesgo para los usuarios. Los mesones de lavamanos presentan fisuras, y la grifería push de lavamanos, orinales y sanitarios evidencia fugas y trabas mecánicas, lo que con lleva un consumo excesivo de agua. Se observa también deterioro de los espejos por presencia de hongos, afectando negativamente la imagen y salubridad del espacio.

3.2. Intervención Recepción y/o Lobby

La remodelación de la recepción del edificio donde funciona la sede administrativa del instituto departamental de cultura del meta, se plantea como una intervención necesaria para mejorar la funcionalidad, seguridad, accesibilidad y percepción estética del espacio. Esta intervención arquitectónica se enmarca en la necesidad de transformar la recepción, en espacios de primer contacto con el púbico, cumpliendo funciones operativas, sociales y culturales.

La sede administrativa del instituto departamental de cultura, presenta un deterioro físico locativo en el área denominada acceso principal, recepción o lobby, tales como:

- Humedades en sus paredes.
- Filtraciones prolongadas en cubierta.
- Fractura de cielo raso.
- Desprendimiento de estuco en muros.
- Inadecuación funcional del espacio.

El espacio actual de la recepción no responde a un concepto adecuado en cuanto a distribución de espacios, iluminación, acabados, mobiliario, usos y/o servicios. Esta deficiencia genera una experiencia al usuario deficiente y proyecta una mala percepción al usuario o visitante del instituto departamental de cultura del meta. Razón por la cual se platea una intervención arquitectónica que transforme el espacio principal y genere tres (03) espacios, los cuales serían: Un primer espacio destinado a punto de información con dos puntos de trabajo; Un segundo espacio destinados a un punto de permanencia, destinado a la interacción de los visitantes y talleristas con las diferentes actividades desarrolladas en el instituto; Un tercer espacio destinado a un punto transitorio entre la recepción y el teatro.

La intervención permitirá al instituto departamental de cultura impactar positivamente en la percepción diaria tanto de los funcionarios, como de los usuarios o visitantes, su implementación mejorará la inclusión, funcionalidad y proyección cultural del recinto, elevando la calidad de la experiencia del visitante desde su ingreso, optimizando la circulación, reorganización del área de espera y mejorando el control del flujo de los usuarios.

3.3. Instalaciones Eléctricas e Iluminación

El sistema de iluminación interior de la edificación es obsoleto y no cumple con los niveles requeridos para las actividades administrativas y culturales que allí se desarrollan. Se identifican puntos de luz no operativos, luminarias ineficientes y componentes fuera de norma.

Las salidas eléctricas (interruptores y tomacorrientes) presentan desgaste por fatiga de material, con dispositivos inoperantes que deben ser reemplazados para garantizar la seguridad eléctrica.

Durante la inspección técnica al sistema de respaldo energético de la edificación, se evidenció una falla funcional crítica en el Tablero de Transferencia Automática (TTA), atribuible a una descarga atmosférica (rayo). Este fenómeno afectó directamente los módulos electrónicos de control y conmutación del TTA, comprometiendo la capacidad del sistema para realizar el cambio automático entre la red eléctrica comercial y la planta de emergencia (grupo electrógeno).

El TTA constituye el componente neurálgico del sistema de respaldo eléctrico, ya que se encarga de monitorear continuamente el estado de la red eléctrica principal y, ante una falla o interrupción del servicio, ejecutar la transferencia automática hacia la fuente de generación auxiliar (planta eléctrica). Una vez restablecido el suministro normal, el tablero debe reconectar la carga a la red pública de forma segura y ordenada.

El daño causado por la descarga atmosférica ha provocado la inoperatividad del sistema de transferencia automática, dejando a la edificación vulnerable ante cualquier interrupción del servicio eléctrico. Esta situación representa un riesgo alto para la continuidad operacional de los sistemas críticos, especialmente aquellos que deben mantenerse activos de manera permanente, como:

- Sistema de bombeo hidráulico (electrobombas)
- Equipos de respaldo en oficinas administrativas
- Sistemas de comunicaciones y redes

Adicionalmente, se identificó que el interruptor termomagnético (breaker) principal de la electrobomba se encuentra constantemente activado por sobrecarga, posiblemente como consecuencia de picos de tensión generados por la misma descarga eléctrica o por el deterioro de las condiciones de operación del sistema. Esto ha generado un riesgo inmediato de desabastecimiento de agua o de fallos en la presión hidráulica interna del edificio, afectando tanto los servicios sanitarios como las medidas de protección contra incendios, en caso de contar con sistemas presurizados.

Importancia de la funcionalidad de la transferencia automática:

- Garantiza la continuidad del suministro eléctrico en condiciones de emergencia.
- Protege los equipos eléctricos sensibles ante cambios bruscos de tensión o picos de corriente.
- Minimiza el tiempo de inactividad en servicios esenciales.
- Asegura el cumplimiento de normativas técnicas relacionadas con la seguridad eléctrica en edificaciones públicas o de uso institucional.

3.4. Infraestructura Exterior y Seguridad Perimetral.

La garita de vigilancia no presenta condiciones adecuadas para el control visual de accesos peatonales y vehiculares, lo cual limita la capacidad de respuesta ante eventos de seguridad.

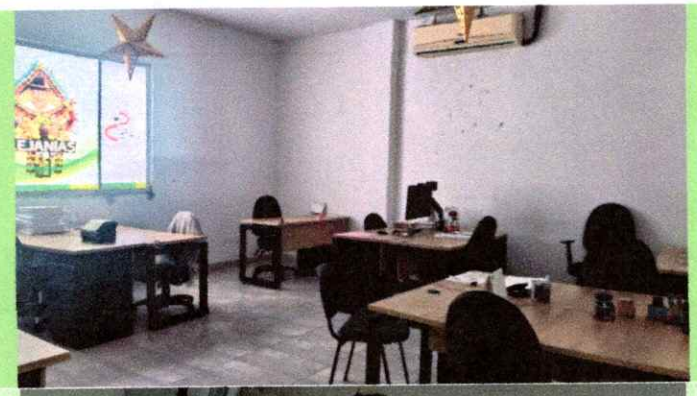
La estructura metálica de la cubierta del parqueadero presenta grietas y deformaciones en los perfiles estructurales, principalmente en tubos rectangulares de acero, atribuibles a impactos por maniobras inadecuadas de parqueo. Esta misma estructura muestra filtraciones activas, las cuales escurren hacia los muros generando humedad ascendente y manchas.

El muro perimetral no cumple con estándares mínimos de seguridad, y se encuentra vulnerable al acceso de personal no autorizado. Esta condición se agrava por el deterioro de luminarias exteriores, que ha dejado amplias zonas sin iluminación, aumentando la sensación de inseguridad y la exposición a intrusiones.

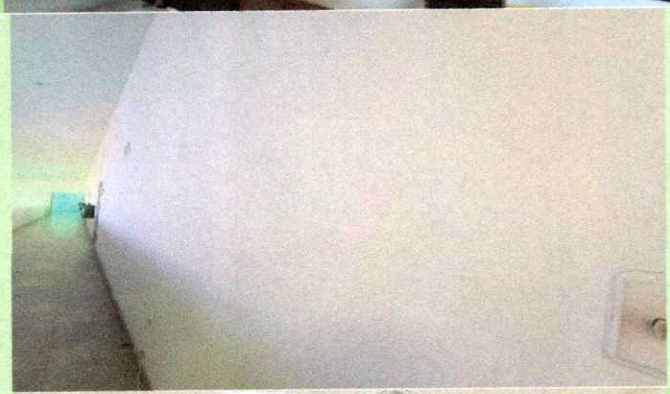
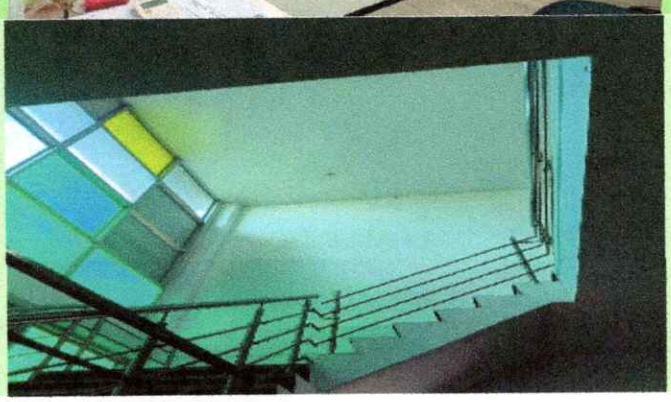
REGISTRO FOTOGRAFICO

RECEPCIÓN PRINCIPAL	
CONTROL INTERNO	
TESORERIA	
CAFETERIA	

Nit. 822002144-3
CRA. 29 CL 33 P 2 BRR Teatro la Vorágine
Villavicencio – Colombia
Teléfono: 01800931215 – celular: 3151491141
E-mail: contacto@culturameta.gov.co
www.culturameta.gov.co

CONTRATACION	
SISTEMAS	
AREA ADMINISTRATIVA	
SUBDIRECCION GENERAL	

Nit. 822002144-3
CRA. 29 CL 33 P 2 BRR Teatro la Vorágine
Villavicencio – Colombia
Teléfono: 01800931215 – celular: 3151491141
E-mail: contacto@culturameta.gov.co
www.culturameta.gov.co

OPERATIVA	
PASILLO SEGUNDO NIVEL	
COORDINACION	
ESCALERA 1	

Nit. 822002144-3
CRA. 29 CL 33 P 2 BRR Teatro la Vorágine
Villavicencio – Colombia
Teléfono: 01800931215 – celular: 3151491141
E-mail: contacto@culturameta.gov.co
www.culturameta.gov.co

PASILLO 2	
AREA MUSICA	
ASESOR MUSICAL	
ARCHIVO MUSICA	

Nit. 822002144-3
CRA. 29 CL 33 P 2 BRR Teatro la Vorágine
Villavicencio – Colombia
Teléfono: 01800931215 – celular: 3151491141
E-mail: contacto@culturameta.gov.co
www.culturameta.gov.co

BODEGA MUSICA	
INGRESO CAMERINOS	
PASILLO CAMERINO	
COMUNICACIONES	

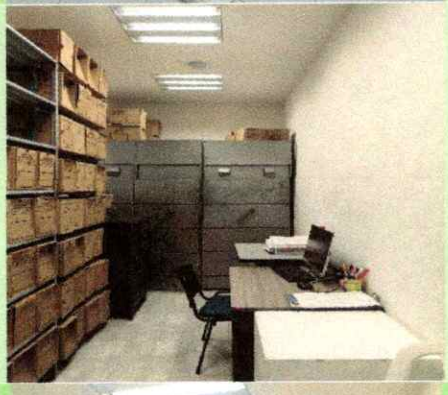
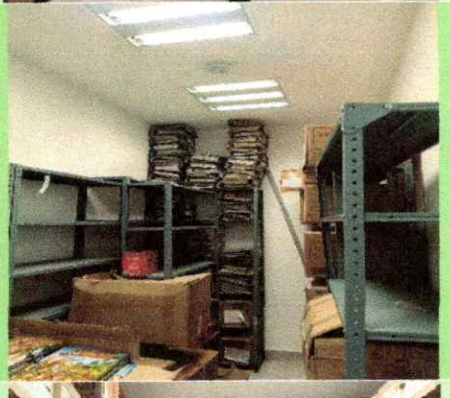
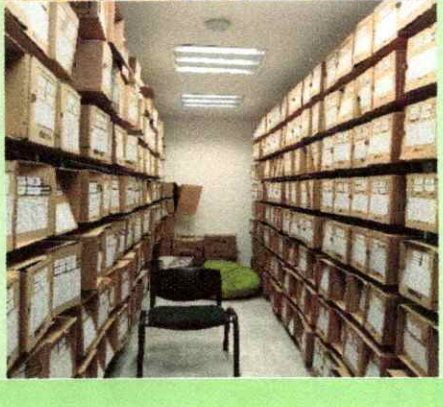
Nit. 822002144-3
CRA. 29 CL 33 P 2 BRR Teatro la Vorágine
Villavicencio – Colombia
Teléfono: 01800931215 – celular: 3151491141
E-mail: contacto@culturameta.gov.co
www.culturameta.gov.co

BAÑO HOMBRES	
BAÑO MUJERES	
HALL BAÑOS	
CAMERINO 2	

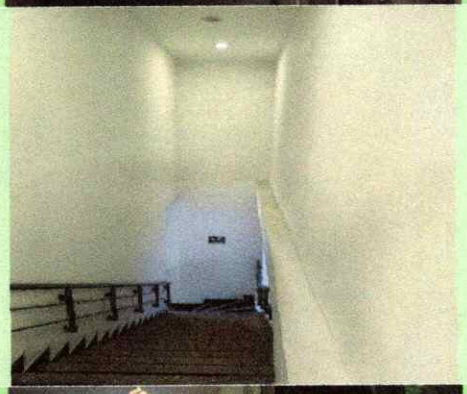
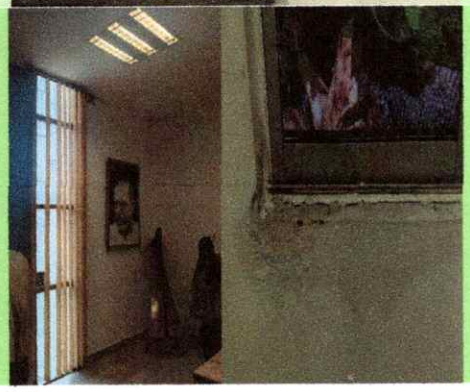
Nit. 822002144-3
CRA. 29 CL 33 P 2 BRR Teatro la Vorágine
Villavicencio – Colombia
Teléfono: 01800931215 – celular: 3151491141
E-mail: contacto@culturameta.gov.co
www.culturameta.gov.co

RACK TEATRO	
HIDROFLO	
CAMERINO 1	
BAÑO HOMBRES ADMON	

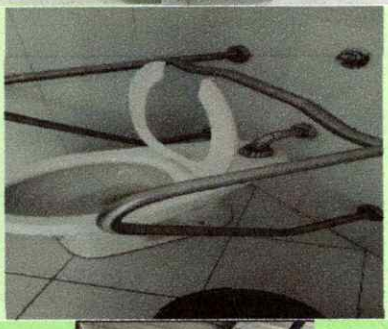
Nit. 822002144-3
CRA. 29 CL 33 P 2 BRR Teatro la Vorágine
Villavicencio – Colombia
Teléfono: 01800931215 – celular: 3151491141
E-mail: contacto@culturameta.gov.co
www.culturameta.gov.co

BAÑO MUJERES ADMON		
ARCHIVO 1		
ARCHIVO 2		
ARCHIVO 3		
ARCHIVO 5		

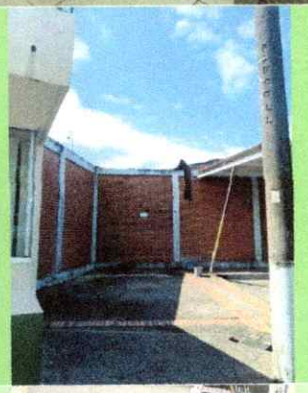
Nit. 822002144-3
CRA. 29 CL 33 P 2 BRR Teatro la Vorágine
Villavicencio – Colombia
Teléfono: 01800931215 – celular: 3151491141
E-mail: contacto@culturameta.gov.co
www.culturameta.gov.co

INGRESO TEATRO	
LATERAL TEATRO	
ESCALERA ADMON	
DIRECCION	

Nit. 822002144-3
CRA. 29 CL 33 P 2 BRR Teatro la Vorágine
Villavicencio – Colombia
Teléfono: 01800931215 – celular: 3151491141
E-mail: contacto@culturameta.gov.co
www.culturameta.gov.co

ESCALERA 2 ADMON	
BAÑOS HOMBRES Y MUJERES	 
BAÑO MOVILIDAD REDUCIDA	
PARQUEADERO	

Nit. 822002144-3
CRA. 29 CL 33 P 2 BRR Teatro la Vorágine
Villavicencio – Colombia
Teléfono: 01800931215 – celular: 3151491141
E-mail: contacto@culturameta.gov.co
www.culturameta.gov.co

CUARTO DE HERRAMIENTAS	
MURO PERIMETRAL	
SUB – ESTACIÓN ELECTRICA	
CUARTO DE BOMBAS	

Nit. 822002144-3
CRA. 29 CL 33 P 2 BRR Teatro la Vorágine
Villavicencio – Colombia
Teléfono: 01800931215 – celular: 3151491141
E-mail: contacto@culturameta.gov.co
www.culturameta.gov.co

3.5. Generalidades de la inspección técnica.

3.5.1. Estado Estructural:

- **Muros:** Se detectaron fisuras verticales en muros de cerramiento con apertura entre 1 a 3 mm. Se atribuyen a movimientos térmicos y asentamientos diferenciales. Requieren sellado con resina epóxica de baja viscosidad.
- **Cubierta:** En el parqueadero, la estructura metálica presenta pandeo local en perfiles rectangulares. Filtraciones activas han deteriorado nudos y encuentros metálicos. Se recomienda refuerzo con perfiles galvanizados y aplicación de anticorrosivo epóxico.
- **Pisos:** En zonas húmedas como baños, se identificaron desprendimientos de cerámica y pérdida de nivel. Se sugiere demolición puntual y reposición con cerámico antideslizante.

3.5.2. Instalaciones Eléctricas:

- Luminarias tipo fluorescente fuera de norma RETIE, múltiples puntos sin servicio, cableado expuesto y deterioro en tomas.
- Fallo funcional en el Tablero de Transferencia Automática (TTA) debido a descarga atmosférica.

3.5.3. Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias:

- Fugas en lavamanos, orinales y sanitarios por desgaste de válvulas push.
- Desajustes en bajantes y ausencia de ventilación secundaria, lo que genera vacíos hidráulicos y malos olores.
- Propuesta: sustitución de grifería institucional y adecuación de trampas sanitarias.

3.5.4. Señales de deterioro:

- Humedad por filtración lateral y ascendente
- Grietas no estructurales en muros internos
- Corrosión en cubiertas metálicas y garita de vigilancia
- Desgaste mecánico en puertas, cerraduras y bisagras

4. Conclusiones

- La edificación inspeccionada evidencia deterioros significativos en diversos frentes constructivos y funcionales, con patologías visibles en cubiertas, redes eléctricas, sistemas hidráulicos y espacios sanitarios, comprometiendo tanto la integridad física como la funcionalidad de la infraestructura.

- El nivel de riesgo identificado oscila entre medio y alto, con especial énfasis en zonas de alta ocupación como áreas administrativas, servicios sanitarios y corredores de circulación

pública, lo cual representa una amenaza directa a la continuidad operativa y a las condiciones de seguridad para los usuarios.

- Se recomienda de manera prioritaria la ejecución de intervenciones correctivas y de adecuación en todas las áreas de la edificación, conforme a las patologías constructivas y fallas técnicas detectadas, con el objetivo de restablecer el adecuado funcionamiento, la habitabilidad y la operatividad general del inmueble.

JUAN DAVID URREGO ALVARADO
Ingeniero Civil
Instituto Departamental de Cultura del Meta

ALFONSO BAQUERO SALAZAR
Arquitecto
Instituto Departamental de Cultura del Meta