DIAGNÓSTICO TÉCNICO DE LAS OFICINAS DEL POLIDEPORTIVO PIER LORA MUÑOZ.

EDWIN HERNANDO RAMIRES RODRIGUEZ
Gerente

ING. YEFERSON YESID TELLEZ ESTUPIÑAN

PROFESIONAL DE APOYO

ELABORO

INDERCAS

2025

1. INTRODUCCIÓN

El Polideportivo Pier Lora Muñoz, ubicado en el municipio de Yopal, Departamento de Casanare, es un escenario deportivo y comunitario de gran importancia para la región, ya que alberga eventos recreativos, deportivos, culturales y administrativos. Dentro de sus instalaciones se encuentran las oficinas administrativas, que cumplen una función operativa fundamental para la coordinación y gestión de actividades dentro del recinto. No obstante, con el paso del tiempo, el uso continuo y la falta de mantenimiento preventivo, estas oficinas han evidenciado un deterioro progresivo que afecta tanto su funcionalidad como las condiciones de seguridad, confort y presentación institucional.

Con el objetivo de recuperar las condiciones óptimas de estas áreas, se ha proyectado una intervención técnica de mantenimiento locativo, orientada a corregir daños existentes, prevenir futuros deterioros y mejorar los espacios de trabajo. Para ello, se realizó un diagnóstico técnico integral, que permitió identificar los principales puntos críticos y establecer las actividades necesarias para su recuperación.

Este diagnóstico se basa en observaciones directas en campo, verificación del estado físico de los elementos constructivos, instalaciones eléctricas y acabados, así como la evaluación de condiciones operativas actuales. A partir de esta revisión, se han definido actividades clave que comprenden trabajos de cerramiento, desmontaje de equipos, limpieza profunda, impermeabilización, mantenimiento de muros, reposición de carpintería en vidrio, y adecuaciones eléctricas (incluyendo puntos de toma, iluminación, control y protección).

El presente documento tiene como finalidad sustentar técnicamente la necesidad de dichas intervenciones, describir el estado actual de cada componente y orientar la ejecución de los trabajos correctivos con base en criterios técnicos, normativos y funcionales.

2. UBICACIÓN DEL PROYECTO

El Polideportivo Pier Lora Muñoz se encuentra ubicado en la ciudad de Yopal, capital del departamento de Casanare, específicamente entre Calles 35 y 37 y Carreras 21 y 23, una zona de carácter residencial y deportivo. El escenario hace parte del complejo deportivo departamental y cuenta con una localización estratégica dentro del casco urbano, con fácil acceso desde vías principales como la Carrera 23. Esta ubicación permite una conexión directa con otras instituciones educativas, espacios recreativos y administrativos del municipio, facilitando el desplazamiento de usuarios, deportistas y visitantes, y consolidándolo como un punto clave para el desarrollo de actividades deportivas, culturales y comunitarias en la región.

3. METODOLOGÍA PARA EL DIAGNÓSTICO

La elaboración del diagnóstico técnico de las oficinas del Polideportivo Pier Lora Muñoz se desarrolló mediante una metodología sistemática, orientada a identificar de manera objetiva el estado actual de los espacios, estructuras e instalaciones que requieren intervención. Para ello, se aplicaron los siguientes pasos:

3.1. Visita técnica de inspección

Se realizó una visita de campo a las oficinas del Polideportivo, con el fin de observar directamente el estado físico de los elementos arquitectónicos, instalaciones eléctricas, acabados, cubiertas, pisos, carpintería metálica y de vidrio, así como las condiciones de salubridad, seguridad y funcionalidad. Esta inspección fue documentada fotográficamente y mediante anotaciones técnicas.

3.2. Identificación de daños y deficiencias

Durante el recorrido, se identificaron y registraron deterioros visibles tales como grietas, desprendimiento de pintura, fisuras en vidrios, humedades en muros y cubiertas, fallas en puntos eléctricos, acumulación de suciedad en pisos y deterioro en equipos e instalaciones. Se evaluó además el impacto funcional de estos daños sobre el uso de las oficinas.

3.3. Levantamiento preliminar de necesidades de mantenimiento

Con base en las observaciones técnicas, se estructuró una lista de actividades requeridas para la recuperación locativa del espacio. Estas actividades fueron definidas considerando criterios de urgencia, seguridad, durabilidad y cumplimiento normativo (RETIE, NSR-10 y normas urbanísticas locales).

3.4. Clasificación de intervenciones

Las actividades identificadas se agruparon según su naturaleza técnica en categorías como: cerramientos, desmontajes, limpieza especializada, impermeabilización, acabados (resane, estuco, pintura), carpintería de vidrio y adecuaciones eléctricas (redes, puntos de toma, iluminación y protección).

3.5. Revisión normativa y técnica

Cada una de las acciones propuestas fue contrastada con los estándares técnicos y normativos vigentes para garantizar que las intervenciones propuestas cumplan con los requisitos mínimos de calidad, seguridad, funcionalidad y sostenibilidad.

4. ESTADO ACTUAL

Durante la inspección técnica realizada a las oficinas del Polideportivo Pier Lora Muñoz, se evidenciaron múltiples deficiencias en la infraestructura física e instalaciones complementarias, reflejo de un desgaste progresivo por el uso continuo, la falta de mantenimiento periódico y la exposición a condiciones ambientales adversas.

En primer lugar, se observó el acceso libre a las zonas internas, sin una delimitación física que garantice control o seguridad en los entornos de trabajo. La infraestructura exterior presenta desgaste en elementos metálicos, marcos, ventanas y cerramientos, algunos de los cuales se encuentran inestables o faltantes.

En el interior, los muros muestran desprendimiento de pintura, fisuras superficiales, deterioro del estuco y manchas por humedad en algunos puntos, lo cual afecta la apariencia y la salubridad del espacio. Los pisos, en distintos materiales como cerámica, concreto y granito, presentan acumulación de residuos, opacidad, y suciedad incrustada, indicando ausencia de limpiezas técnicas profundas.

La placa presenta signos de filtración en puntos localizados, evidenciado por manchas de humedad en muros y techos, lo cual sugiere fallas en la impermeabilización. Se identificaron también equipos y elementos en desuso, como unidades de aire acondicionado y estructuras de soporte que se encuentran obsoletas o en mal estado.

En cuanto a las ventanas, se encontraron vidrios fisurados, mal ajustados o ausentes, lo cual compromete la seguridad física y genera entrada directa de agua y polvo. Las instalaciones eléctricas presentan puntos de conexión incompletos, cableado expuesto, ausencia de tapas y aparatos, y empalmes que no cumplen con las condiciones normativas de seguridad.

Finalmente, se observó un tablero eléctrico con componentes antiguos o en mal estado, sin dispositivos de protección adecuados para circuitos internos, y sin la debida organización del sistema.

En conjunto, las condiciones actuales reflejan la necesidad urgente de realizar intervenciones correctivas tanto en acabados arquitectónicos como en instalaciones técnicas, con el fin de recuperar la funcionalidad, la seguridad y el confort de las oficinas administrativas del Polideportivo.

5. PROBLEMÁTICAS IDENTIFICADAS

A partir de la revisión técnica y visual realizada en las oficinas del Polideportivo Pier Lora Muñoz, se identificaron diversas problemáticas que afectan el estado funcional, estético y operativo de la infraestructura. Estas problemáticas se detallan a continuación:

5.1. Deficiencia en el control perimetral del área de trabajo
5.2. Elementos en desuso o deteriorados
5.3. Acumulación de suciedad en pisos
5.4. Presencia de humedad y filtraciones
5.5. Deterioro de acabados interiores
5.6. Carpintería de ventanas incompleta o deteriorada
5.7. Instalaciones eléctricas incompletas o deficientes
5.8. Ausencia de dispositivos de protección eléctrica adecuados

6. OBJETIVO DEL MANTENIMIENTO

El objetivo del mantenimiento locativo en las oficinas del Polideportivo Pier Lora Muñoz es recuperar, mejorar y preservar las condiciones funcionales, estéticas y de seguridad del espacio administrativo, mediante la ejecución de intervenciones correctivas en infraestructura, acabados arquitectónicos, instalaciones eléctricas y elementos complementarios.

Esta intervención busca garantizar ambientes adecuados para el desarrollo de las actividades institucionales, corregir deterioros físicos acumulados, prevenir riesgos por instalaciones defectuosas o desgastadas, y prolongar la vida útil de los componentes constructivos, todo ello en cumplimiento con la normatividad técnica vigente y los estándares de calidad exigidos para bienes inmuebles de uso público.

7. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

Para solucionar las problemáticas identificadas, se propone la siguiente metodología de intervención:

7.1 Cerramiento o cerca en tela verde h=2.10 m

Se llevará a cabo la instalación de un cerramiento perimetral utilizando tela tipo sombra color verde, con una altura total de dos metros con diez centímetros (2.10 m), con el objetivo de delimitar, proteger o aislar áreas específicas dentro del sitio de intervención. Este cerramiento puede ser de carácter temporal o semipermanente, de acuerdo con las necesidades del proyecto, y estará diseñado para soportar condiciones climáticas moderadas, garantizando seguridad, control de acceso y privacidad visual en la zona intervenida.

Cantidad: 39,87 m

7.2 desmonte de aire acondicionado, incluye accesorios.

La actividad consiste en el desmonte completo de equipos de aire acondicionado, ventana o similar, incluyendo sus respectivas unidades internas y externas, estructuras de soporte, conexiones eléctricas, drenajes, tubería de refrigeración y demás accesorios relacionados. El objetivo es liberar el espacio intervenido para futuras adecuaciones, conservando los equipos en condiciones adecuadas para su posible reutilización o disposición final según lo determine la entidad contratante.

Cantidad: 2 und

7.3 limpieza y lavado de pisos en concreto, ceramica, granito, arcilla, marmol, piedra, con acido muriático

La actividad comprende la limpieza profunda y el lavado de pisos elaborados en concreto, cerámica, granito, arcilla, mármol, piedra natural u otros materiales pétreos, mediante el uso de soluciones a base de ácido muriático diluido. El objetivo es eliminar residuos de cemento, suciedad incrustada, manchas difíciles, hongos, eflorescencias y otros contaminantes superficiales que no puedan ser removidos mediante limpieza convencional.

Cantidad: 155.96 m2

7.4 Impermeabilización con manto asfáltico con refuerzo en polietileno liso 3 mm.

La actividad consiste en la impermeabilización de superficies horizontales (cubiertas, losas o terrazas) mediante la aplicación de manto asfáltico prefabricado con refuerzo central de polietileno liso y espesor de 3 mm. Esta solución está diseñada para brindar protección contra filtraciones de agua, humedad y agentes atmosféricos, garantizando la estanqueidad de las superficies intervenidas. El sistema es aplicado por termofusión y adherido completamente al sustrato.

Cantidad: 22.02 m2

7.5 mantenimiento de muros, incluye resane, estuco y pintura (3 manos).

La actividad comprende el mantenimiento integral de muros mediante la ejecución de trabajos de resane, aplicación de estuco y pintura, con el fin de restaurar las condiciones estéticas y funcionales de las superficies verticales interiores o exteriores afectadas por fisuras, desprendimientos, manchas, humedad superficial u otros deterioros propios del uso y el tiempo. El proceso incluye la preparación adecuada de la superficie y la aplicación de tres (3) manos de pintura, garantizando cobertura uniforme, durabilidad y acabado de calidad.

Cantidad: 480,36 m2

7.6 desmonte de vidrios de ventana

La actividad consiste en el desmonte controlado de vidrios instalados en ventanas de tipo corrediza, fija o abatible, con el fin de facilitar su reposición, traslado, mantenimiento de marcos o adecuaciones generales en la estructura. Esta labor incluye el retiro del vidrio, los empaques, sellos y herrajes necesarios para liberar completamente la pieza, garantizando su integridad durante el proceso y evitando daños en el marco o estructura contigua.

Cantidad: 16.91 m2

7.7 vidrio incoloro 4 mm. suministro e instal.

La actividad comprende el suministro e instalación de vidrio incoloro de 4 mm de espesor, destinado a ventanas, puertas o divisiones en estructuras nuevas o existentes. El vidrio será instalado en marcos metálicos, de aluminio, madera u otro tipo compatible, y fijado mediante empaques, silicona o accesorios adecuados, garantizando seguridad, funcionalidad, estanqueidad y un acabado limpio y uniforme.

Cantidad: 16.91 m2

7.8 salida para tomacorriente doble con polo a tierra. incluye: tubo pvc tipo pesado 1/2", cable de cobre aislado, caja plástica 5800 o 2400, terminales de derivación, no incluye aparato

Se realizará la instalación de una salida eléctrica para tomacorriente doble con polo a tierra, conforme a las normas técnicas vigentes. La instalación incluye el tendido de tubería en PVC tipo pesado de 1/2", el cableado con conductor de cobre aislado adecuado para la carga prevista, y la colocación de caja plástica modelo 5800 o 2400 para alojar el tomacorriente. No se incluye el suministro ni la instalación del aparato (tomacorriente).

Cantidad: 10 und

7.9 tomacorriente doble 15a 125v con polo a tierra grado residencial. suministro e instalación

Se realizará el suministro e instalación de tomacorriente doble con capacidad para 15 amperios y tensión nominal de 125 voltios, equipado con polo a tierra para garantizar la seguridad en las instalaciones eléctricas residenciales. El tomacorriente estará diseñado para uso doméstico, cumpliendo con los estándares de calidad, durabilidad y seguridad exigidos para este tipo de aplicaciones.

Cantidad: 10 und

7.10 salida para interruptor sencillo, línea decorativa incluye: tubo pvc tipo pesado 1/2", cable de cobre, caja plástica 5800, terminales pvc y readecuación de muro.

Se realizará la instalación de una salida eléctrica para interruptor sencillo, utilizando materiales de línea decorativa. La actividad incluye el suministro y montaje de tubería PVC tipo pesado de 1/2", tendido de cable de cobre aislado, instalación de caja plástica modelo 5800, colocación de terminales PVC para conexiones seguras y la readecuación del muro afectado para garantizar la correcta fijación y acabado estético.

Cantidad: 4 und

7.11 salida para interruptor triple, línea decorativa incluye: tubo pvc tipo pesado 1/2", cable de cobre, caja plástica 5800, terminales pvc y readecuación de muro.

Se realizará la instalación de una salida eléctrica para interruptor triple en línea decorativa, que incluye el suministro y montaje de tubería PVC tipo pesado de 1/2", cable de cobre aislado, caja plástica modelo 5800, terminales de PVC para conexiones eléctricas y la

readecuación del muro en la zona intervenida. El objetivo es garantizar una instalación segura, funcional y estética conforme a las normas vigentes.

Cantidad:1 und

7.12 salida para iluminación en muro, incluye tubería pvc conduit 1/2", cable de cobre thwn n° 12, accesorios, cajas de paso

Se realizará la instalación de una salida para iluminación en muro, que comprende el suministro y montaje de tubería PVC conduit rígido de 1/2", tendido de cable de cobre THWN calibre 12, así como la instalación de accesorios y cajas de paso necesarias para garantizar una instalación eléctrica segura, funcional y duradera, cumpliendo con las normativas vigentes.

Cantidad: 9 und

7.13 breaker tipo riel 1x20a, 10 ka. suministro e instalación

Se realizará el suministro e instalación de un breaker (interruptor automático) tipo riel, con capacidad nominal de 20 amperios y poder de ruptura de 10 kiloamperios (kA). El equipo será instalado en el tablero eléctrico correspondiente, garantizando la protección contra sobrecargas y cortocircuitos de la instalación eléctrica conforme a los estándares de seguridad vigentes.

Cantidad: 3 und

8. FOTOGRAFÍAS DEL ESTADO ACTUAL

Figura 1: Vista general.



Figura 2: Degradación superficial por infiltración o condensación



Figura 3: Degradación superficial por infiltración o condensación



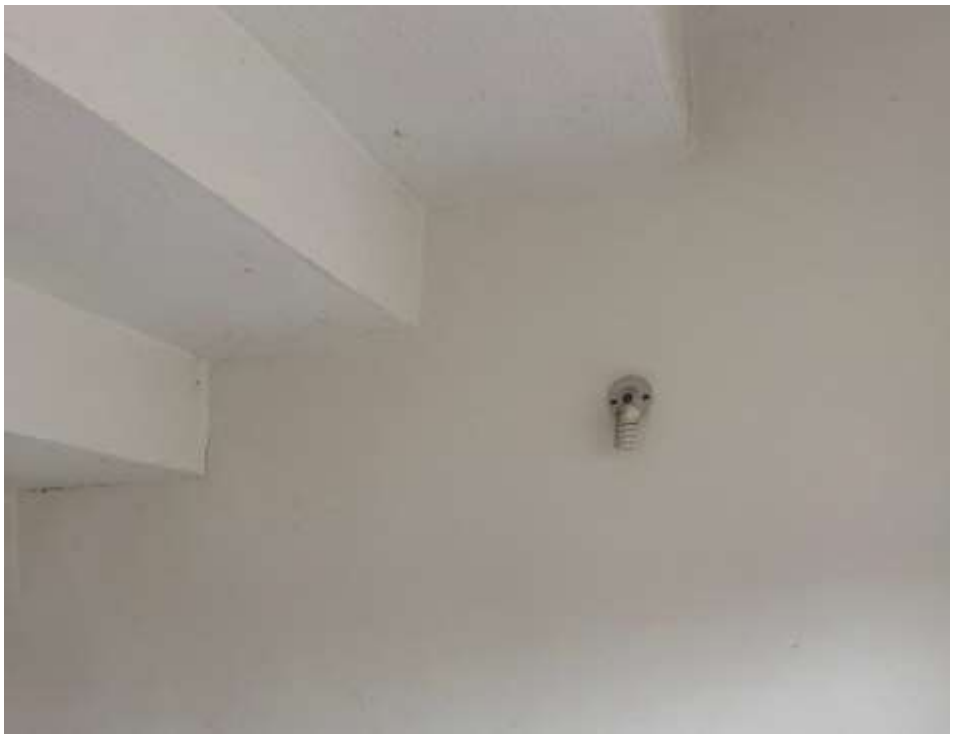
Figura 4: Degradación superficial por infiltración o condensación

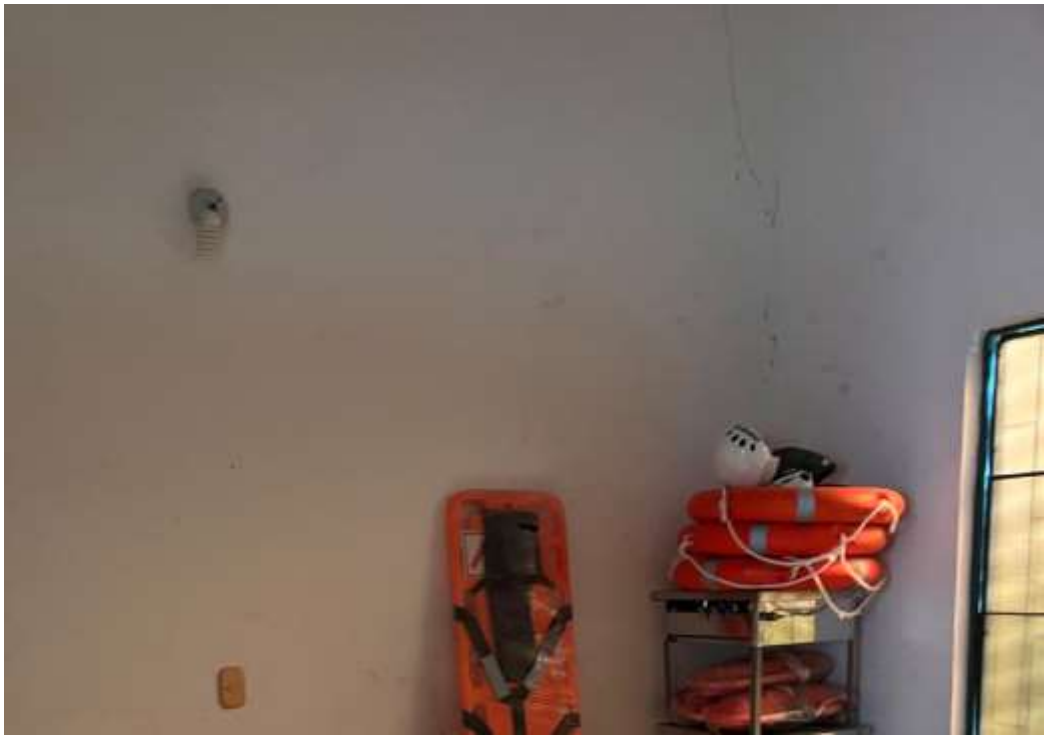


Figura 5: Degradación superficial por infiltración o condensación



Figura 6: fallas eléctricas por humedad y deterioro en el cableado.





CONCLUSIÓN

Como resultado de la inspección técnica realizada, se concluye que las oficinas del Polideportivo Pier Lora Muñoz presentan un deterioro generalizado en varios de sus componentes físicos y funcionales. Las condiciones observadas, tales como el desprendimiento de estuco y pintura por acción de la humedad, fisuras en muros, suciedad incrustada en pisos, instalaciones eléctricas incompletas, y carpintería de ventanas en mal estado, evidencian una falta de mantenimiento correctivo y preventivo. Estas problemáticas comprometen no solo la imagen institucional del espacio, sino también su funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

En consecuencia, se hace necesaria una intervención técnica integral de carácter locativo, orientada a restablecer las condiciones óptimas de operación y permanencia en las oficinas. Las acciones proyectadas permitirán recuperar acabados, renovar instalaciones eléctricas, mejorar la impermeabilización, y garantizar entornos seguros, limpios y funcionales para el personal y los usuarios del escenario. Además, se contribuirá a preservar la infraestructura pública y a prolongar la vida útil del inmueble, de acuerdo con los principios de mantenimiento preventivo, normativas vigentes y buenas prácticas constructivas.