Informe de Diagnóstico Técnico y Jurídico

Contrato Interadministrativo No. 01028482024 suscruto entre ICBF y ENTerritorio S.A.

Nombre del proyecto	ADM-11 MANTENIMIENTO CZ ABURRÁ BELLO ANTIOQUIA
ID	ADM-11
Nombre de la sede	CENTRO ZONAL ABURRÁ NORTE
Municipio	BELLO
Regional	ANTIOQUIA

Componente Técnico

Introducción

El Centro Zonal Aburrá Norte es una sede de servicios administrativos y misionales destinada a la atención del sector norte del Valle de Aburrá. Su función principal es brindar asistencia y gestión en temas relacionados con el bienestar y desarrollo social, para lo cual requiere una infraestructura adecuada que garantice seguridad, funcionalidad y confort a sus usuarios y funcionarios.

Estado de la edificación

El Centro Zonal Aburrá Norte consta de dos bloques edificados en estructura aporticada con mampostería confinada en el perímetro, mampostería interna en drywall y cubiertas en estructura de madera a dos aguas.

Descripción del estado de redes

- **Red eléctrica y de datos**: Presenta derivaciones y conexiones ampliadas desde el cuarto eléctrico. Se requiere el suministro e instalación de un nuevo tablero eléctrico, así como la ampliación de la capacidad para aproximadamente 25 funcionarios. Además, se deben organizar los cables, equipos y gabinetes dentro del cuarto eléctrico para garantizar la estabilidad de la red en la sede.
- **Red hidráulica e hidrosanitaria**: La red de aguas lluvias es insuficiente, por lo que se debe realizar un diagnóstico para determinar si se requiere mantenimiento o ampliación de diámetros de tuberías. La red hidráulica presenta baja presión, requiriendo un análisis de conexión al acueducto y alcantarillado. En los baños es necesario el reemplazo de accesorios, principalmente las mangueras, para mejorar la presión del agua y mitigar los malos olores provenientes de los sifones.

Relación de equipos

Se identificó la necesidad de intervención en:

- **Cuarto eléctrico**: Tableros eléctricos desactualizados que requieren consolidación y ampliación.
- **Red hidráulica**: Diagnóstico y ampliación de bajantes de aguas lluvias.
- **Cubierta**: Red de protección contra caída de hojas y mantenimiento general de estructura.

Definición de alcance

Las intervenciones requeridas, en orden de prioridad, incluyen:

1. **Cerramiento**: Cambio completo de la malla eslabonada e instalación de concertina en la parte superior.
2. **Red eléctrica**: Intervención en el cuarto eléctrico con cambio y consolidación de tableros, adecuación de la red eléctrica para 25 funcionarios.
3. **Red hidráulica**: Diagnóstico y rectificación de la capacidad de bajantes de aguas lluvias y sistema hidrosanitario.
4. **Cubierta**: Instalación de protección para evitar obstrucción de canales, mantenimiento de vigas y canales, ajuste y reposición de tejas.
5. **Paredes**: Pintura, impermeabilización y tratamiento de superficies.
6. **Cocina**: Mantenimiento general, incluyendo muebles, puerta y mesón.

Componente jurídico

Urbanismo y uso del suelo

Según lo manifestado por la coordinadora del centro zonal, la actividad desarrollada en la sede es compatible con el uso del suelo según el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) vigente. No obstante, se recomienda verificar con la autoridad municipal competente la normativa aplicable para la actividad específica del centro.

Titularidad

La coordinadora del centro zonal declara que la sede es de propiedad de la entidad, sin embargo, este soporte es testimonial. Se recomienda verificar la información con el certificado de libertad y tradición del inmueble y su respectiva matrícula inmobiliaria.

Servicios públicos domiciliarios

El centro zonal cuenta con conexión a los servicios públicos domiciliarios de electricidad, acueducto y alcantarillado. Se evidencia que la red hidráulica presenta baja presión y que la red de aguas lluvias es insuficiente, lo que podría generar problemas de drenaje y evacuación de aguas residuales.

Antecedentes

No se cuenta con información sobre antecedentes formales de legalización de la edificación. Se recomienda realizar una verificación documental con la oficina de planeación municipal para confirmar la situación legal de la construcción.

Observaciones y recomendaciones

- **Técnico**: Se recomienda priorizar la intervención en el cerramiento, la red eléctrica y la red hidráulica, dada la afectación en la funcionalidad y seguridad de la edificación.
- **Jurídico**: Verificar la titularidad del inmueble mediante certificación formal. Asimismo, se sugiere confirmar la compatibilidad del uso del suelo con la normatividad vigente.
- **General**: Dada la necesidad de intervenciones significativas en varios componentes de la edificación, se recomienda validas las necesidades según la prioridad con la coordinación de la sede y el equipo de infraestructura regional una vez se tenga el contratista de obra.

Registro fotográfico



Ilustración 1rejillas de aguas lluvias que se rebozan

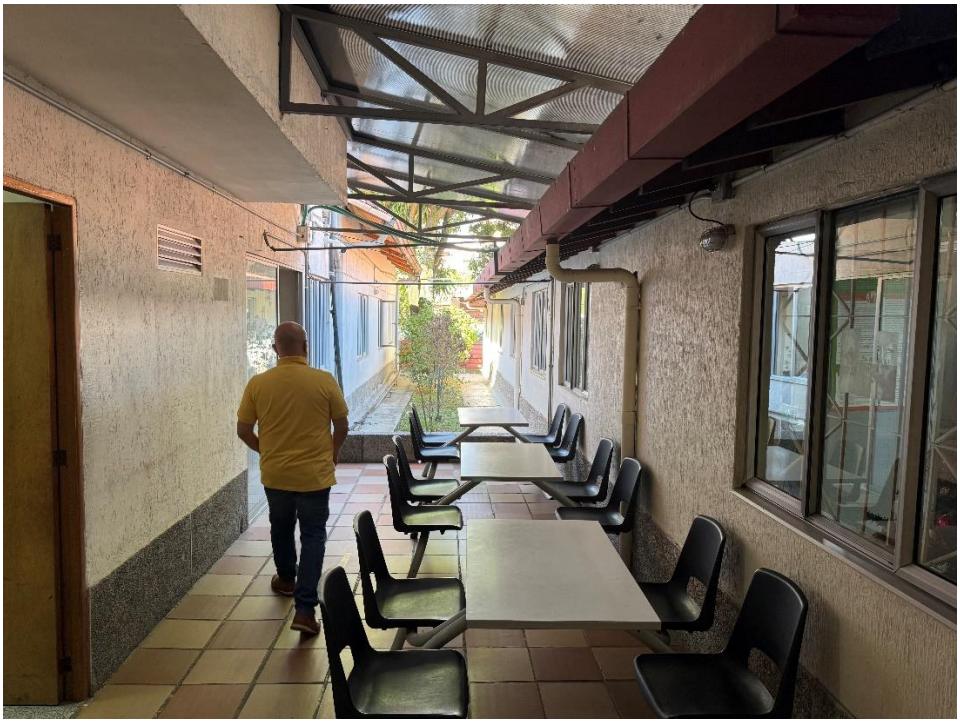


Ilustración 2corredor entre los dos bloques, con canales que se rebozan



Ilustración 3 estado general de las redes eléctricas y de datos internas



Ilustración 4 estado general de las redes eléctricas y de datos internas



Ilustración 5 estado de la cubierta del bloque exterior



Ilustración 6 estado de la malla eslabonada de cerramiento a cambiar

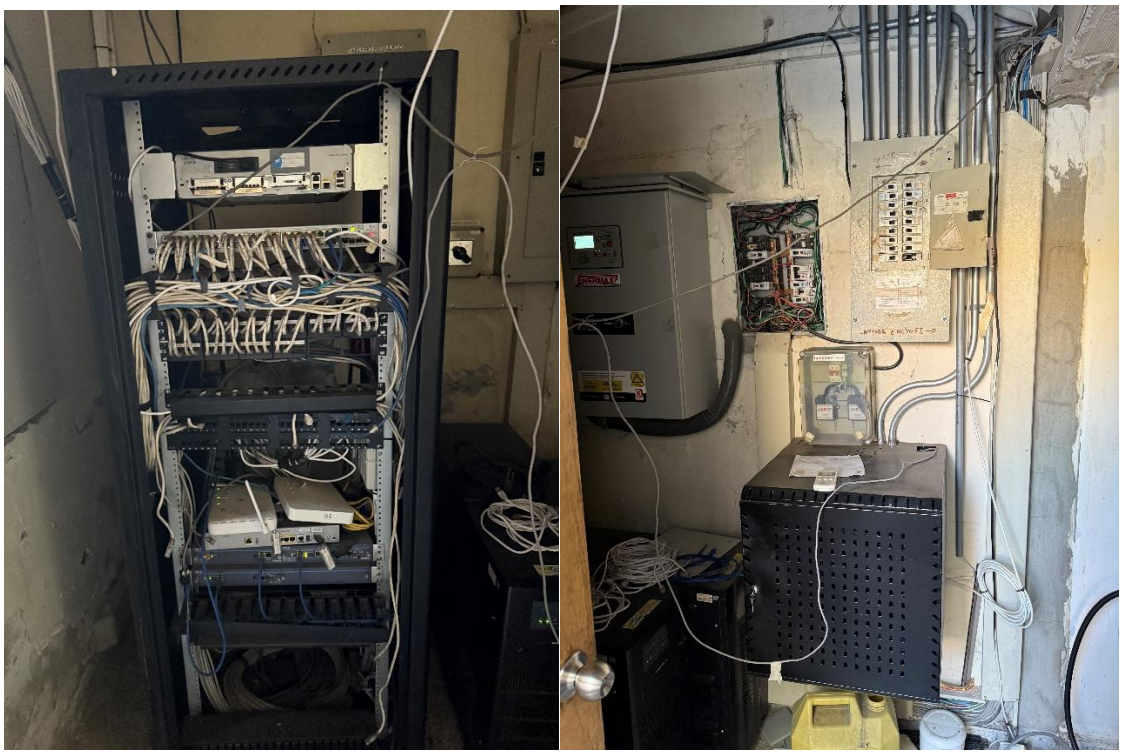


Ilustración 7 estado del cuarto eléctrico



Ilustración 8 vidrios quebrados en la cubierta