JUSTIFICACIÓN TÉCNICA DE LA NECESIDAD Y SOLUCIÓN PROPUESTA

ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA INTERVENCIÓN

La Casa Departamental constituye un inmueble destinado al desarrollo de actividades institucionales y administrativas, por lo cual requiere conservarse en condiciones adecuadas de seguridad, funcionalidad, salubridad, habitabilidad y presentación.

En el marco de las actividades de inspección y mantenimiento de la infraestructura física, se identificaron diferentes elementos constructivos, arquitectónicos, metálicos, eléctricos y de climatización que presentan deterioro asociado al uso, antigüedad, exposición permanente a las condiciones ambientales y desgaste natural de los materiales.

En atención a estas condiciones, se plantea la ejecución de actividades de mantenimiento preventivo y correctivo, reparación, reposición y adecuación en diferentes áreas de la Casa Departamental, con el propósito de recuperar las condiciones funcionales de los elementos existentes, prevenir la progresión de los deterioros y garantizar condiciones apropiadas para el desarrollo de las actividades institucionales.

¿POR QUÉ EXISTE LA NECESIDAD?

La necesidad de intervención se fundamenta en el estado de conservación de diferentes componentes de la Casa Departamental, particularmente en elementos de cubierta, muros, cerramientos, estructuras metálicas, sistemas de manejo de aguas lluvias, elementos arquitectónicos, instalaciones eléctricas y condiciones de confort térmico.

Las cubiertas requieren intervención debido al desgaste y deterioro de los materiales existentes, situación que puede comprometer la adecuada protección de los espacios interiores frente a las condiciones climáticas. La presencia de cubiertas deterioradas puede favorecer la aparición de filtraciones, humedades y afectaciones en cielos, muros, acabados y demás elementos constructivos.

De manera particular, se contempla el desmontaje de la cubierta existente en fibrocemento/asbesto-cemento. Esta actividad deberá ejecutarse bajo procedimientos técnicos y de seguridad apropiados, considerando las condiciones particulares del material, con el fin de evitar la liberación de fibras y garantizar su adecuada manipulación, retiro y disposición conforme a la normativa aplicable.

Asimismo, se requiere el desmontaje de sectores de cubierta en teja de barro que presentan deterioro y la posterior instalación de una nueva cubierta en teja española de UPVC, incluyendo sus accesorios y elementos complementarios. Esta intervención permitirá recuperar la función de protección de la edificación y mejorar la estanqueidad de la cubierta.

Los sistemas de conducción y evacuación de aguas lluvias también requieren intervención.

La existencia de canales y encuentros de cubierta deteriorados o insuficientes puede ocasionar acumulación o ingreso de agua hacia elementos constructivos. Por tal razón, se contempla la instalación de canales metálicas y flanches en lámina galvanizada, buscando garantizar una adecuada conducción y protección de los puntos críticos de la cubierta.

En los muros exteriores se requiere realizar actividades de resane, impermeabilización y aplicación de pintura, debido al desgaste de las superficies y a la exposición permanente a la humedad y a los agentes ambientales. La atención de estas condiciones permitirá recuperar las superficies afectadas y proporcionar una protección adicional frente a la penetración de humedad.

De igual manera, se identifican necesidades de mantenimiento en elementos metálicos como cerramientos en malla eslabonada, pasamanos perimetrales, escaleras, cerchas y correas. Estos elementos se encuentran expuestos a condiciones ambientales que favorecen procesos de oxidación

y corrosión, además del desgaste derivado de su uso. Su mantenimiento resulta necesario para conservar sus condiciones de funcionalidad, seguridad y durabilidad.

También se requiere la adecuación de determinados elementos arquitectónicos, tales como tapas metálicas y divisiones en vidrio templado, con el propósito de recuperar o mejorar las condiciones funcionales y de uso de los espacios.

Adicionalmente, se contempla la instalación de equipos de aire acondicionado de 12.000 BTU, con el fin de mejorar las condiciones de confort térmico de un espacio determinado de la Casa Departamental y proporcionar condiciones ambientales adecuadas para el desarrollo de las actividades que allí se realizan.

Finalmente, la instalación de un tablero parcial trifásico de 24 circuitos permitirá organizar y mejorar la distribución eléctrica de las áreas objeto de intervención, proporcionando un sistema de control y protección acorde con las necesidades identificadas y con las condiciones técnicas que resulten aplicables.

La atención oportuna de estas necesidades resulta fundamental para evitar que los deterioros existentes continúen avanzando y puedan derivar en daños de mayor magnitud, afectaciones a otros componentes de la edificación, interrupciones en el uso de los espacios o incremento de los costos asociados a futuras intervenciones.

GOBERNACIÓN DE ARAUCA
Calle 20 Carrera 21 Esquina, Telefax 8851946; Código Postal 810001
Arauca-Arauca (Colombia). E-mail: archivogeneral@arauca.gov.co
NIT. 800102838 - 5

SOLUCIÓN A LA PROPUESTA

La solución propuesta consiste en ejecutar un conjunto integral de actividades de mantenimiento, reparación, reposición y adecuación, orientadas a recuperar las condiciones físicas y funcionales de la Casa Departamental.

La intervención de las cubiertas permitirá retirar elementos que presentan deterioro y sustituirlos por una solución nueva en teja española de UPVC, incluyendo los accesorios necesarios para garantizar su correcta instalación y funcionamiento.

La instalación de flanches y canales en lámina galvanizada permitirá mejorar la protección de los encuentros de cubierta y la evacuación de las aguas lluvias, disminuyendo la posibilidad de filtraciones y afectaciones por humedad.

En los muros, la ejecución de resanes, impermeabilización y aplicación de sistemas de pintura permitirá recuperar las superficies deterioradas, mejorar su protección frente a los agentes ambientales y conservar las condiciones de presentación de la edificación.

Para los elementos metálicos, se plantea realizar mantenimiento mediante limpieza, reparación, ajuste, tensionado, soldadura y reposición de componentes deteriorados, complementado con la aplicación de productos anticorrosivos y pintura de acabado. Esta solución busca recuperar la funcionalidad de los elementos y proporcionar protección frente a la corrosión.

En el caso de las cerchas y correas de cubierta, la aplicación de pintura anticorrosiva y esmalte permitirá establecer un sistema de protección superficial adecuado, contribuyendo a prolongar la vida útil de estos elementos y a conservar sus condiciones de servicio.

El mantenimiento del pasamanos perimetral de la piscina y de la escalera de 14 pasos permitirá recuperar sus condiciones de seguridad y presentación mediante actividades de reparación, lijado, tratamiento anticorrosivo y pintura.

La instalación de la tapa en lámina alfajor permitirá recuperar la protección del punto intervenido, mientras que la división en vidrio templado permitirá adecuar el espacio de acuerdo con sus necesidades funcionales y arquitectónicas.

En materia de confort, el suministro e instalación de equipos de aire acondicionado tipo mini split de 12.000 BTU permitirá mejorar las condiciones térmicas del área donde sea instalado.

Por otra parte, el nuevo tablero parcial trifásico de 24 circuitos permitirá disponer de una solución organizada para la distribución y protección de los circuitos eléctricos asociados, facilitando las labores de operación y mantenimiento y contribuyendo a mejorar las condiciones de seguridad de la instalación.

GOBERNACIÓN DE ARAUCA	PROCESO: GESTION INFRAESTRUCTURA Y HABITAT	CODIGO		
		FR-GIH-20		
	FORMATO INFORME DE DIAGNOSTICO EXISTENTE	FECHA DE EMISIÓN		
		09	07	24
		VERSION 2		

JUSTIFICACIÓN DE LA INTERVENCIÓN INTEGRAL

Las actividades previstas responden a necesidades identificadas en diferentes componentes de la Casa Departamental y, por tanto, deben entenderse como una intervención integral de mantenimiento y conservación de la infraestructura.

La atención de las cubiertas y sistemas de evacuación de aguas permitirá controlar factores que pueden generar humedad y deterioro en otros elementos de la edificación. De igual manera, la recuperación de muros y acabados permitirá proteger las superficies y mejorar las condiciones de conservación.

El mantenimiento de estructuras, cerramientos, pasamanos y escaleras permitirá atender elementos que cumplen funciones de seguridad y delimitación de espacios, mientras que las adecuaciones eléctricas y de climatización contribuirán al adecuado funcionamiento y confort de las áreas intervenidas.

La ejecución de estas actividades permitirá:

- Conservar y recuperar la infraestructura física de la Casa Departamental.
- Prevenir el avance de deterioros existentes.
- Reducir la probabilidad de filtraciones y afectaciones por humedad.
- Mejorar la protección de muros y superficies exteriores.
- Proteger los elementos metálicos frente a procesos de corrosión.
- Recuperar las condiciones funcionales y de seguridad de cerramientos, pasamanos y escaleras.
- Mejorar las condiciones de confort de los espacios intervenidos.
- Fortalecer las condiciones de organización y protección de la instalación eléctrica.
- Mejorar las condiciones de presentación y conservación del inmueble.
- Prolongar la vida útil de los elementos constructivos y de las instalaciones.
- Disminuir la probabilidad de intervenciones de mayor alcance y costo en el futuro.

CONCLUSIÓN TÉCNICA

De acuerdo con las necesidades identificadas en la Casa Departamental, se considera técnicamente necesaria la ejecución de las actividades de mantenimiento, reparación, reposición y adecuación descritas, debido al desgaste y deterioro que presentan diferentes componentes de la infraestructura y a la necesidad de garantizar condiciones adecuadas para el desarrollo de las actividades institucionales.

La solución propuesta permite intervenir de manera articulada los principales elementos que requieren recuperación, sustitución o mantenimiento, priorizando la protección de la edificación frente a factores ambientales, la conservación de sus componentes, la seguridad de los usuarios, la funcionalidad de los espacios y la continuidad de las actividades que se desarrollan en el inmueble.

En este sentido, la ejecución de las obras permitirá recuperar las condiciones físicas y funcionales de la Casa Departamental, prevenir el deterioro progresivo de sus componentes y contribuir a la conservación y adecuada operación de una infraestructura destinada al servicio institucional.

GOBERNACIÓN DE ARAUCA
Calle 20 Carrera 21 Esquina, Telefax 8851946; Código Postal 810001
Arauca-Arauca (Colombia). E-mail: archivogeneral@arauca.gov.co
NIT. 800102838 - 5