

# COMPONENTE MECÁNICO

## INFORME TÉCNICO DE HALLAZGOS ZONAS COMUNES \_ PROPIEDAD HORIZONTAL

Revisión de los aspectos de tipo mecánico con el objetivo de identificar y evaluar cualquier riesgo mecánico en términos constructivos y normativos.

2024



## 6. COMPONENTE MECANICO

### 6.1. VISITA DE INSPECCION Y ASISTENTES:

**FECHA DE LA VISITA:** 26 de noviembre de 2024

#### ASISTENTES

<b>NOMBRES</b>	<b>EMPRESA</b>	<b>CARGO</b>
Gabriel F. Castro	Lonja	Ingeniero Mecánico
Camilo Gutiérrez	Conjunto Flor de Cerezo P.H.	Administración

### 6.2. SISTEMAS MECANICOS DEL PROYECTO

- CINCO ASCENSORES. marca Thyssenkrupp. Para 8 personas 600kg., 8 paradas y 60 m/min.
- BOMBAS DE AGUA POTABLE. Sistema de presión variable compuesto por tres (3) electrobombas con motor de 15 HP cada uno. Caudal de 18 M3/hr cada una.
- BOMBA CONTRA INCENDIOS: Una (01) Bomba Centrifuga del tipo carcaza partida, marca AURORA modelo 2-383 9C-UL, 100 GPM, Listada UL y Aprobada FM,. Con un (01) Tablero Tornatech Modelo GPY 110v/3F, a 12V Listado UL y Aprobado FM
- BOMBA JOCKEY: Una (01) Bomba Jockey TURE de 3 HP/3500 RPM/3F. Certificada RETIE con un (01) Tablero para Bomba Jockey Marca TORNATECH Modelo JP-3, 220V, 3 Phases, 60 Hz, 3.0 Hp. Aprobado UL.
- DOS PISCINAS: Piscina adultos, piscina niños. Una motobomba SUPERFLO 2HP.
- UNA PLANTA ELECTRICA Marca Caterpillar. 230kVA, 208/120V,

### 6.3. EVIDENCIA DOCUMENTAL ENTREGADA

- 2. Fichas técnicas estructura
- 5. Ficha técnica Sistema de redes
  - Red Acueducto Y alcantarillado
  - Red contraincendios
    - Certificados de calidad
      - ✓ DOSSIER EQUIPO DE BOMBAS RCI FEM INGENIERIA  
ASTRO DI 2599-PEDIDO 13884\_page-0001 (2)  
CARTA MINMINAS - UL448-RETIE  
Curva Bomba 2-383-9C  
Curva Bomba Jockey  
Dimensiones Bomba 2-383-9C  
Dimensiones Bomba Jockey  
MINMINAS 1004-1  
MINMINAS UL218-UL508  
REG-50086148-20220608N-IMPO - PEDIDO 13884\_page-0001  
UL Bomba 2-383-9C  
UL Motor WEG  
UL Tablero GPY

INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS  
PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES  
**CONJUNTO CERRADO FLOR DE CEREZO P.H. CALI**



- UL Tablero JP3
- ✓ PRODESEG -Prodeseg SISTEMA ALARMA FLOR DEL CEREZO
  - 1. Ficha técnica, panel principal de incendios - Vs4
  - 2. Manual de instalación panel Vs4
  - Acta de entrega. (3)
  - Capacitación personal portería
  - Capacitación sistema detención y alarma 23 marzo 2023
  - GARANTIA DE SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE SISTEMA CONCRETADO (1)
  - Instalación supervisión válvula de descarga
- ✓ RCI tubería -DURMAN
  - DURMAN NTC 382
  - Certificado UL C-900
  - DURMAN NTC 1339
  - FM Approval - PVC Joint Restraints 11-9-09
  - Protocolos C-900 accesorios
  - Instalación bomba al panel de control 27 julio 2023
- ✓ Memorias de cálculo para red contraincendios  
FLOR DEL CEREZO INC\_20-11-2019
- ✓ Oficio de aprobación bomberos  
oficio de aprobación red contraincendios Flor del Cerezo (2)
- ✓ Visita previa-Bomberos
  - 08 febrero 2023
  - 14 junio 2023
  - 16 agosto 2023
  - 18 mayo 2023
- ✓ Instalación bomba al panel de control 27 julio 2023
- Red de gas
  - Informe de inspección gases de occidente
    - ✓ TORRE A: 48 certificados ONAC
    - ✓ TORRE B: 64 certificados ONAC
    - ✓ TORRE C: 65 certificados ONAC
    - ✓ TORRE D: 64 certificados ONAC
    - ✓ TORRE E: 65 certificados ONAC
  - TORRE C
    - ✓ PISO 1: 8 contratos
    - ✓ PISO 2: 8 contratos
    - ✓ PISO 4: 8 contratos
    - ✓ PISO 7: 8 contratos
    - ✓ PISO 8: 5 contratos
  - TORRE D
    - ✓ PISO 2: 8 contratos
- Red eléctrica
  - Certificados de calidad
    - ✓ certificados de bomba y tableros RCI
    - ✓ Dossier Inelco enviado 10 mayo 2023

INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS  
PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES  
**CONJUNTO CERRADO FLOR DE CEREZO P.H. CALI**



- DOSSIER Flor del Cerezo
  - ✓ 1. Aprobación del proyecto (EMCALI): 5 archivos
  - ✓ 2. Planos: 3 carpetas
  - ✓ 4. Instructivo tableros: 3 archivos
  - ✓ 5. Dictámenes RETIE: 6 archivos
- Planos aprobados por Emscali
  - ✓ FLOR DEL CEREZO: 4 archivos
- Planos Asbuilt
  - ✓ Tableros TABLESA: 4 archivos
- CD ENTREGA ZONAS COMUNES \_COMFANDI-20241127T121819Z-001
  - 1. Planos
    - ARQUITECTÓNICO
    - ELÉCTRICO
    - ESTRUCTURALES
    - HIDROSANITARIO
    - PLANO DE TERRAZAS Y PERFILES VIALES
    - PLANOS SH-SDA-RCI
    - Subestación
    - Urbanismo Flor de Cerezo
  - 2. Fichas técnicas estructura
  - 3. Fichas técnicas de acabados
  - 4. Certificado asfalto
  - 5. Ficha técnica Sistema de redes
    - Red Acueducto Y alcantarillado
    - Red contra incendios
    - Red de gas
    - Red eléctrica
  - 6. Piscina
    - FICHAS TECNICAS DE EQUIPO
    - FILTRO SAND DOLLAR 26
    - MOTOBOMBA SUPERFLO 2HP
  - 7. Ascensores A B C D E
    - Actas de entrega ascensores torre B, D Y C
    - Certificación de Ascensores
    - THYSSENKRUPP PROPUESTA FINAL
  - E-P 1732 PH FLOR DEL CEREZO\_2022\_01\_26\_13\_32\_45\_579 (2)
  - Manual Zonas comunes FC
- Fotos áreas drone-20250113T021024Z-001
- Fugas de Agua-20250113T021036Z-001
- Humedad en ascensores Botoneras sulfatadas-20250113T021042Z-001
  - 29 registros fotográficos
- Lámparas dañadas 12102024
- Solicitud documentos COMFANDI - noviembre 18 de 2024

#### 6.4. DOCUMENTOS FALTANTES

- Manual de operación de las piscinas
- Cartas de garantía de los equipos de piscina
- Capacitación de operación de la planta eléctrica.
- Capacitación de operación de los equipos de piscina
- Capacitación para la operación de las bombas agua potable
- Capacitación para la operación de las bombas eyectoras
- Protocolo de pruebas de la red contra incendio.
- Manual de mantenimiento y certificados piscinas
- Manual operación y mantenimiento genérico planta eléctrica.

#### 6.5. NORMAS TÉCNICAS Y REGLAMENTOS

Para la revisión se tuvo en cuenta las siguiente normatividad y legislación;

- NTC 5926-1 Criterios para las inspecciones de ascensores, escaleras mecánicas, andenes móviles y puertas eléctricas. Parte 1: ascensores electromecánicos e hidráulicos.
- NTC 5926-3 Revisión Técnico-mecánica de sistemas de transporte vertical y puertas eléctricas. Parte 3: Puertas eléctricas (automáticas).
- NTC 4349 1998-03-18 Accesibilidad de las personas al medio físico. EDIFICIOS-ASCENSORES.
- NTC 2769-1 Reglas de seguridad para la construcción e instalación de ascensores.
- NTC 2505 Instalaciones para suministro de gas combustible destinadas a usos comerciales y residenciales.
- NTC 3458 Higiene y seguridad. Identificación de tuberías y servicios.
- NTC 2050 del 25 de noviembre de 1998 - Código Eléctrico Colombiano
- NTC 1500 - Código Colombiano de fontanería.
- NFPA 13 (1996) - Norma de Instalación de Sistemas de rociadores
- NFPA 14 Norma para la Instalación de Sistemas de Tubería Vertical y de Mangueras Edición 2007.
- NFPA 20 Instalación de Bombas Estacionarias de Protección contra Incendios
- NFPA 24 Instalación de tuberías para servicio privado de incendios y sus accesorios
- NFPA 72 Código Nacional de Alarmas de Incendio
- NFPA 101. Código de Seguridad Humana
- NTC 1700 - Higiene y seguridad. Medios de seguridad en edificaciones, medios de evacuación
- RETIE- Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas. Resolución No. 18 1294 de agosto 6 del 2013.
- NFPA-101 Código de Seguridad Humana.
- RAS 2000 Título B. Sistemas de acueducto
- Decreto 2171 del 2009 Ministerio salud y de protección social. Por medio del cual se señalan medidas aplicables a las piscinas y estructuras similares de uso colectivo y de propiedad privada uninhabitacional y se dictan otras disposiciones

- Resolución 1618 de 2010. Ministerio salud y de protección social. establecer las características físicas, químicas y microbiológicas con los valores aceptables que debe cumplir el agua
- Resolución 1510 de 2011. Ministerio salud y de protección social. Por la cual se definen los criterios técnicos y de seguridad para piscinas y se dictan otras disposiciones.
- Resolución 4498 de 2012. Ministerio salud y de protección social. inspección de piscinas Check List
- Resolución 4113 de 2012. Ministerio salud y de protección social. Por la cual se establece el reglamento técnico aplicable a los dispositivos de seguridad y su instalación en las piscinas.
- Decreto 554 del 27 de marzo de 2015. Ministerio salud y de protección social. Normas de seguridad en piscinas.
- Ley 1209 del 2008 Normas de seguridad en piscinas

## 6.6. VALORACION TECNICA

Para el estudio e identificación de los hallazgos encontrados en las visitas y evaluación documental se tienen en cuenta la valoración y calificación ofrecida por cada norma aplicable.


Ahora bien, si bien es cierto que la mayoría de las normas aplicables y cada resolución ofrece una tabla de valoración y donde varias normas pueden aplicar a un mismo elemento o componente evaluado se procedió a agrupar las calificaciones para mayor facilidad y entendimiento agrupar la valoración según se indica a continuación:

- Hallazgos por afectaciones **MUY GRAVE**: Para el sistema Mecánico implica “todo aquello que atenta contra la vida de las personas y de los equipos, de manera inmediata o que incumple con una disposición legal tácita. Temas que debe solucionarse de inmediato”
- Hallazgos por afectaciones **GRAVE**: Para el sistema Mecánico implica “puede operar mientras se mientras se soluciona o cuya función continua desarrollará un daño (riesgo latente), pero requiere suma prontitud, al ser origen de daños mayores”.
- Hallazgos por afectaciones **LEVES**: Para el sistema Mecánico implica “deficiencias constructivas que no contraen un riesgo latente, próximo o incumplimientos legales, pero debe mejorarse por recomendaciones, técnicas y operativas”.
- **Cumple**: indica que no tiene afectaciones y es conforme.

No obstante, lo anterior, el presente informe solo tiene como fin identificar los hallazgos que no cumplen y que se estiman deben ser subsanados por parte de la Constructora en desarrollo de la entrega según lo reza e indica la ley 675 del 2011, art 24.

**6.7. HALLAZGOS MECANICOS**

**6.7.1. ASCENSORES**


UBICACIÓN		HALLAZGO
Torre A		Se observa la tubería eléctrica sin identificar
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.1.1.		<p><b>JUSTIFICACIÓN:</b> Las tuberías de los diferentes sistemas o servicios (eléctrico, hidráulico, sanitario, comunicaciones, gas, etc.) deben estar identificadas para evitar accidentes.</p> <p><b>VALORACIÓN:</b>  <b>GRAVE</b></p> <p><b>NORMA APLICADA:</b>                      RETIE 20.6 CANALIZACIONES. a. Las partes de canalizaciones que estén expuestas o a la vista, deben marcarse en franjas de color naranja de al menos 10 cm de anchas para distinguirlas de otros usos.</p> <p><b>REQUERIMIENTO:</b>                      Colocar la cinta de color en la tubería.</p>


UBICACIÓN		HALLAZGO
Torre B		Se observan el interruptor y tomacorriente sin tapa
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES


<p>6.7.1.2.</p>		<p><b>JUSTIFICACIÓN:</b> Para evitar el contacto directo del personal con la energía, los aparatos eléctricos deben tener una tapa protectora.</p> <p><b>VALORACIÓN:</b>  <b>GRAVE</b></p> <p><b>NORMA APLICADA:</b>                  RETIE 20.16 EQUIPOS DE CORTE Y SECCIONAMIENTO DE BAJA Y MEDIA TENSION                  20.16.3 Interruptores manuales de baja tensión                  20.16.3.2 Requisitos de Instalación e. Los interruptores deben ser provistos de sus respectivas tapas que impidan el contacto con partes energizadas. usos.                  20.10 CLAVIJAS Y TOMACORRIENTES 20.10.1 Requisitos de producto g. Los tomacorrientes deben suministrarse e instalarse con su respectiva placa, tapa o cubierta destinada a evitar el contacto directo con partes energizadas; estos materiales deben ser de alta resistencia al impacto.</p> <p><b>REQUERIMIENTO:</b>                  Colocar tapa interruptor y tomacorriente.</p>
-----------------	--	--


	<b>UBICACIÓN</b>	<b>HALLAZGO</b>
	Torre B	Se observa la tubería eléctrica sin identificar
<b>NUMERAL</b>	<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO</b>	<b>REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES</b>




<p>6.7.1.3.</p>		<p><b>JUSTIFICACIÓN:</b> Las tuberías de los diferentes sistemas o servicios (eléctrico, hidráulico, sanitario, comunicaciones, gas, etc.) deben estar identificadas para evitar accidentes.</p> <p><b>VALORACIÓN:</b>  <b>GRAVE</b></p> <p><b>NORMA APLICADA:</b>                  RETIE 20.6 CANALIZACIONES. a. Las partes de canalizaciones que estén expuestas o a la vista, deben marcarse en franjas de color naranja de al menos 10 cm de anchas para distinguirlas de otros usos.</p> <p><b>REQUERIMIENTO:</b>                  Colocar la cinta de color en la tubería.</p>
-----------------	---	--

UBICACIÓN		HALLAZGO
	Torre C	Se observa la tubería eléctrica sin identificar
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
<p>6.7.1.4.</p>		<p><b>JUSTIFICACIÓN:</b> Las tuberías de los diferentes sistemas o servicios (eléctrico, hidráulico, sanitario, comunicaciones, gas, etc.) deben estar identificadas para evitar accidentes.</p> <p><b>VALORACIÓN:</b>  <b>GRAVE</b></p> <p><b>NORMA APLICADA:</b>                  RETIE 20.6 CANALIZACIONES. a. Las partes de canalizaciones que estén expuestas o a la vista, deben marcarse en franjas de color naranja de al menos 10 cm de anchas para distinguirlas de otros usos.</p> <p><b>REQUERIMIENTO:</b>                  Colocar la cinta de color en la tubería.</p>

UBICACIÓN		HALLAZGO
Torre D		Se observa la tubería eléctrica sin identificar
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.1.5.		<p><b>JUSTIFICACIÓN:</b> Las tuberías de los diferentes sistemas o servicios (eléctrico, hidráulico, sanitario, comunicaciones, gas, etc.) deben estar identificadas para evitar accidentes.</p> <p><b>VALORACIÓN:</b>  <b>GRAVE</b></p> <p><b>NORMA APLICADA:</b>                      RETIE 20.6 CANALIZACIONES. a. Las partes de canalizaciones que estén expuestas o a la vista, deben marcarse en franjas de color naranja de al menos 10 cm de anchas para distinguirlas de otros usos.</p> <p><b>REQUERIMIENTO:</b>                      Colocar la cinta de color en la tubería.</p>

UBICACIÓN		HALLAZGO
Torre E		Se observa la tubería eléctrica sin identificar
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.1.6.		<p><b>JUSTIFICACIÓN:</b> Las tuberías de los diferentes sistemas o servicios (eléctrico, hidráulico, sanitario, comunicaciones, gas, etc.) deben estar identificadas para evitar accidentes.</p> <p><b>VALORACIÓN:</b>  <b>GRAVE</b></p> <p><b>NORMA APLICADA:</b>                      RETIE 20.6 CANALIZACIONES. a. Las partes de canalizaciones que estén expuestas o a la vista, deben marcarse en franjas de color naranja de al menos 10 cm de anchas para distinguirlas de otros usos.</p> <p><b>REQUERIMIENTO:</b>                      Colocar la cinta de color en la tubería.</p>

**6.7.2. BOMBAS DE AGUA POTABLE**

UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de bombas		Falta aviso o placa que identifique el cuarto de bombas.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.2.1.		<p><b>JUSTIFICACIÓN:</b> Por seguridad e información todo cuarto técnico debe tener su placa de identificación.</p> <p><b>VALORACIÓN:</b>  <b>GRAVE</b></p> <p><b>NORMA APLICADA:</b>                      NFPA 101. Código de Seguridad Humana</p> <p><b>REQUERIMIENTO:</b>                      Colocar aviso identificando acceso a cuarto de bombas</p>

UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de bombas		No se observa la instalación del tanque hidrowflow anclado a una estructura o placa rígida
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.2.2.		<p><b>JUSTIFICACIÓN:</b> En caso de un sismo o movimientos externos que intervengan el sistema se requiere que éste no se afecte.</p> <p><b>VALORACIÓN:</b>  <b>GRAVE</b></p> <p><b>NORMA APLICADA:</b>                      Recomendaciones de instalación y puesta en marcha del fabricante y proveedor.</p> <p><b>REQUERIMIENTO:</b>                      Mejorar base del tanque hidrowflow</p>

UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de bombas		Tanque hidrofloc fuera de servicio
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.2.3.		<p><b>JUSTIFICACIÓN:</b> Si el tanque hidroneumático no funciona, puede ser que la membrana o el diafragma estén rotos.</p> <p><b>VALORACIÓN:</b>  <b>GRAVE</b></p> <p><b>NORMA APLICADA:</b>                      RAS 2000 Título B. Sistemas de acueducto 6.5.8 Golpe de ariete en conducciones 6.5.8.9 Dispositivos de control para golpe de ariete</p> <p><b>REQUERIMIENTO:</b>                      Reemplazar la membrana o el diafragma, Reemplazar el tanque precargado, Ajustar el presostato.</p>


UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de bombas		Tablero bombas sumergibles - faltan las alarmas sonoras y visuales
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.2.4.		<p><b>JUSTIFICACIÓN:</b> El sistema eyector debe contar con alarmas tanto visuales como auditivas, fácilmente accesibles, que alerten respecto a la falla de la(s) bomba(s) o de una condición de sobrecarga.</p> <p><b>VALORACIÓN:</b>  <b>GRAVE</b></p> <p><b>NORMA APLICADA:</b>                      RAS 2000 Título B. Sistemas de acueducto 9 Tanques de almacenamiento y compensación 9.6 Otras consideraciones de diseño 9.6.4 Control de nivel en los tanques.</p> <p><b>REQUERIMIENTO:</b>                      Instalar alarmas de acuerdo a la norma.</p>

UBICACIÓN	HALLAZGO
-----------	----------




INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS  
 PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES  
**CONJUNTO CERRADO FLOR DE CEREZO P.H. CALI**



Cuarto de bombas		Falta luminaria de emergencia
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.2.5.		<p><b>JUSTIFICACIÓN:</b> En caso de falla en el suministro de energía, todo cuarto técnico debe tener iluminación de seguridad o emergencia.</p> <p><b>VALORACIÓN:</b>  <b>GRAVE</b></p> <p><b>NORMA APLICADA:</b>                      RETIE 17.1 ILUMINACION DE SEGURIDAD a. La instalación eléctrica y los equipos asociados deben garantizar el suministro ininterrumpido para iluminación en sitios donde la falta de esta pueda originar riesgos para la vida de las personas, tal como en áreas críticas, salidas de emergencia o rutas de evacuación</p> <p><b>REQUERIMIENTO:</b>                      Instalar luminaria de emergencia.</p>

INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS  
 PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES  
 CONJUNTO CERRADO FLOR DE CEREZO P.H. CALI



UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de bombas		Se observa el acabado del piso como generador de polvo
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.2.6.		<p><b>JUSTIFICACIÓN:</b> Los elementos que componen el tablero de variadores de las bombas son muy sensibles al polvo al igual que los motores, por lo que deben proteger para no se deterioren.</p> <p><b>VALORACIÓN:</b>  <b>MUY GRAVE</b></p> <p><b>NORMA APLICADA:</b>                      RETIE 20.23.4 Instalación de celdas y tableros. b. Cuando la celda o el tablero este diseñado para uso en interior el equipo debe ser almacenado en posición vertical en un lugar seco y ventilado, protegido de la lluvia, temperaturas extremas y el polvo, esto con el fin de evitar el deterioro de características propias del producto originalmente testeado.</p> <p><b>REQUERIMIENTO:</b>                      Mejorar el acabado del piso ya que es quien genera el polvo.</p>


INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS  
 PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES  
 CONJUNTO CERRADO FLOR DE CEREZO P.H. CALI



UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de bombas		Se observan las bridas y elementos de unos oxidados
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRAFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.2.7.		<p><b>JUSTIFICACIÓN:</b> En una instalación que se maneje agua los elementos deben ser resistentes a la oxidación y a la humedad, ya que la vida útil de los elementos se disminuye</p> <p><b>VALORACIÓN:</b>  <b>GRAVE</b></p> <p><b>NORMA APLICADA:</b>                      NTC 1500 6.4.1 La tubería de suministro de agua potable, los accesorios y los sellantes deben ser de materiales fabricados para tal fin y que cumplan con las especificaciones establecidas en las normas técnicas para cada material.</p> <p><b>REQUERIMIENTO:</b>                      Cambiar bridas que sean de material compatible</p>


UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de control de bombas		Se tiene un cuarto de control de bombas sin identificar y con el directorio de circuitos del tablero eléctrico en mal estado.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.2.8.		<p><b>JUSTIFICACIÓN:</b> Por seguridad y una pronta respuesta a la atención de una emergencia del sistema de bombeo, se requiere una clara identificación de los cuartos técnicos y de los circuitos eléctricos a intervenir.</p> <p><b>VALORACIÓN:</b>  <b>GRAVE</b></p> <p><b>NORMA APLICADA:</b>                      NFPA 101. Código de Seguridad Humana</p> <p><b>REQUERIMIENTO:</b>                      Identificar el cuarto y mejorar el directorio de circuitos.</p>

**6.7.3. BOMBAS R.C.I.**

UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de bombas		Se observan los soportes de anclaje de la tubería eléctrica oxidados por contacto con el agua.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.3.1.		<p><b>JUSTIFICACIÓN:</b> En una instalación que se maneje agua los elementos deben ser resistentes a la oxidación y a la humedad, ya que la vida útil de los elementos se disminuye.</p> <p><b>VALORACIÓN:</b>  <b>LEVE</b></p> <p><b>NORMA APLICADA:</b>                      NTC 2050 / Tabla 346-12 Soportes para tubo Conduit metálico rígido</p> <p><b>REQUERIMIENTO:</b>                      Cambiar soportería</p>




**6.7.4. DETECCIÓN DE INCENDIOS**

UBICACIÓN		HALLAZGO
Portería Panel de alarmas		Se encuentran instalados dos paneles de alarmas, sin identificación.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.4.1.		<p><b>JUSTIFICACIÓN:</b> La red de detección temprana de alarmas debe estar revisada y entregada a satisfacción ya que en caso de un incidente o accidente real se requiere una acción rápida</p> <p><b>VALORACIÓN:</b>  <b>MUY GRAVE</b></p> <p><b>NORMA APLICADA:</b>                      NFPA 72 Código Nacional de Alarmas de Incendio.                      4.4.3.2.3 Indicación de señal de supervisión auto-restaurable. Se dará, de modo automático, indicación visible y audible de señales de supervisión auto-restaurable e indicación visible de su restauración a la normalidad dentro de un lapso de 90 segundos en los siguientes lugares: (1) Unidad de control de alarmas de incendio (panel) para los sistemas locales de alarma contra incendio (2) Sistemas de comunicaciones de emergencia por voz/alarma para el edificio del centro de comando de incendio (3) Ubicación de la estación de supervisión para los sistemas instalados de conformidad con el Capítulo 8</p> <p><b>REQUERIMIENTO:</b>                      Planos, diagramas y especificaciones de los equipos y de la red de detección de sensores y estaciones manuales, etc.</p>

**6.7.5. PISCINA**

UBICACIÓN		HALLAZGO
Ingreso área de piscina		No cuenta con lavapiés.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.5.1.		<p><b>JUSTIFICACIÓN:</b> Por la salubridad de los usuarios bañistas y garantizar la calidad del agua de la piscina se recomienda que al ingresar al área pasen por el lavado de los pies, evitando ingreso de hongos y otros elementos que deterioren la calidad del agua de la piscina.</p> <p><b>VALORACIÓN:</b>  <b>GRAVE</b></p> <p><b>NORMA APLICADA:</b>                      Resolución 1510 de 2011. Ministerio salud y de protección social. Por la cual se definen los criterios técnicos y de seguridad para piscinas y se dictan otras disposiciones Artículo 25. Instalaciones sanitarias en piscinas de uso colectivo. Parágrafo 3°. Luego del control de acceso al estanque o estructura similar, se debe instalar como mínimo, una (1) ducha y un (1) lavapiés con señalización que indique a los bañistas su uso.</p> <p><b>REQUERIMIENTO:</b>                      Construir lavapiés</p>

UBICACIÓN		HALLAZGO
Piscina adultos		No se observa la marcación de la profundidad del estanque
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRAFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.5.2.		<p><b>JUSTIFICACIÓN:</b> Por seguridad e información se debe marcar la profundidad del estanque de la piscina</p> <p><b>VALORACIÓN:</b>  <b>GRAVE</b></p> <p><b>NORMA APLICADA:</b>                      Ley 1209 del 2008. por medio de la cual se establecen normas de seguridad en piscinas. Capitulo IV Medidas de seguridad. Artículo 11. Normas mínimas de seguridad. e) Se deberá escribir en colores vistosos y en letra grande, visible con claridad para cualquier persona la profundidad máxima, intermedia y mínima, a los lados, bordes y piso de la piscina,</p> <p><b>REQUERIMIENTO:</b>                      Marcar la profundidad de la piscina</p>

INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS  
 PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES  
 CONJUNTO CERRADO FLOR DE CEREZO P.H. CALI



UBICACIÓN		HALLAZGO
Piscina adultos		Se observan escaleras fijas dentro del estanque.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.5.3.		<p><b>JUSTIFICACIÓN:</b> Por seguridad no se deben construir escaleras fijas que sobresalgan de los muros dentro de los estanques</p> <p><b>VALORACIÓN:</b>  <b>MUY GRAVE</b></p> <p><b>NORMA APLICADA:</b>                      Resolución 1510 de 2011 Artículo 9°. Escaleras. Los escalones deben estar dentro del estanque y no sobresalir de la pared del estanque o estructura similar y contarán con superficie antideslizante con coeficiente estático de fricción mínimo de 0,60 en superficies de contacto del pie del bañista; la distancia máxima entre peldaños será de 0,30 m y ancho mínimo de la huella de 0,50 m y la altura no debe ser inferior a 0,12 m. Parágrafo. Queda prohibida la construcción de escaleras fijas que avancen dentro del estanque o estructura similar o que sobresalgan de las paredes del mismo</p> <p><b>REQUERIMIENTO:</b>                      Retirar las escaleras fijas que están dentro del estanque.</p>



INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS  
 PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES  
**CONJUNTO CERRADO FLOR DE CEREZO P.H. CALI**



UBICACIÓN		HALLAZGO
Piscina niños		No se observa la marcación de la profundidad del estanque
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRAFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.5.4.		<p><b>JUSTIFICACIÓN:</b> Por seguridad e información se debe marcar la profundidad del estanque de la piscina</p> <p><b>VALORACIÓN:</b>  <b>GRAVE</b></p> <p><b>NORMA APLICADA:</b>                      Ley 1209 del 2008. por medio de la cual se establecen normas de seguridad en piscinas. Capitulo IV Medidas de seguridad. Artículo 11. Normas mínimas de seguridad. e) Se deberá escribir en colores vistosos y en letra grande, visible con claridad para cualquier persona la profundidad máxima, intermedia y mínima, a los lados, bordes y piso de la piscina,</p> <p><b>REQUERIMIENTO:</b>                      Marcar la profundidad de la piscina</p>

INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS  
 PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES  
 CONJUNTO CERRADO FLOR DE CEREZO P.H. CALI



UBICACIÓN		HALLAZGO
Piscinas		Falta iluminación piscinas.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.5.5.		<p><b>JUSTIFICACIÓN:</b> Por seguridad es obligatorio contar con la comunicación con portería o administración, en caso de emergencia</p> <p><b>VALORACIÓN:</b>  <b>GRAVE</b></p> <p><b>NORMA APLICADA:</b>                      RETILAP resolución No. 180540 de marzo 30 de 2010. SECCIÓN 100 OBJETO. a) Fijar las condiciones para evitar accidentes por deficiencia en los niveles de iluminación, luminancia y uniformidad en vías, vivienda, sitios de trabajo, establecimientos que presten algún servicio al público, lugares donde se concentren personas bien sea por motivos, comerciales, culturales o deportivos.</p> <p><b>REQUERIMIENTO:</b>                      Instalar sistema de alumbrado alrededor de las piscinas.</p>

INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS  
 PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES  
 CONJUNTO CERRADO FLOR DE CEREZO P.H. CALI



UBICACIÓN		HALLAZGO
Piscinas		Falta iluminación de emergencia el área de las piscinas.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.5.6.		<p><b>JUSTIFICACIÓN:</b> En áreas de interiores a cielo abierto (terrazas, patios, etc.), los criterios de iluminación de emergencia serán aplicables de acuerdo con los criterios del profesional en seguridad humana de acuerdo con la aplicación y aglomeración de personas.</p> <p><b>VALORACIÓN:</b>  <b>MUY GRAVE</b></p> <p><b>NORMA APLICADA:</b>                      RETILAP Artículo 3.2.4. Iluminación de emergencia. En piscinas tanto interiores como exteriores, es obligatoria la implementación de iluminación de emergencia.</p> <p><b>REQUERIMIENTO:</b>                      Instalar iluminación de emergencia en el área de las piscinas.</p>

UBICACIÓN		HALLAZGO
Piscinas		No se observa el citófono de llamado de emergencia en el área de piscinas.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.5.7.		<p><b>JUSTIFICACIÓN:</b> Por seguridad es obligatorio contar con la comunicación con portería o administración, en caso de emergencia</p> <p><b>VALORACIÓN:</b>  <b>MUY GRAVE</b></p> <p><b>NORMA APLICADA:</b>                      Ley 1209 del 2008 Artículo 11. Normas mínimas de seguridad. f) Deberá haber en servicio las veinticuatro (24) horas del día en el sitio de la piscina un teléfono o citófono para llamadas de emergencia;</p> <p><b>REQUERIMIENTO:</b>                      Instalar sistema de comunicaciones en caso de emergencia de acuerdo a la Ley.</p>


UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de maquinas		Falta la Identificación de la estación de mando para la operación de la motobomba.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.5.8.		<p><b>JUSTIFICACIÓN:</b> Para una mayor seguridad en el accionamiento de un circuito eléctrico, es necesario conocer el tablero al cual se va a manipular.</p> <p><b>VALORACIÓN:</b>  <b>GRAVE</b></p> <p><b>NORMA APLICADA:</b>                      RETIE 2013 - 20.23 tableros eléctricos y celdas. 20.23.1.4 Rotulado e instructivos.</p> <p><b>REQUERIMIENTO:</b>                      Identificar la estación manual.</p>




INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS  
 PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES  
 CONJUNTO CERRADO FLOR DE CEREZO P.H. CALI



UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de maquinas		Entrada de agua por caja de paso.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.5.9.		<p><b>JUSTIFICACIÓN:</b> Los sistemas eléctricos deben estar aislados del contacto con el agua evitando así, daños en los elementos (cables, cajas,) por oxidación o ortos eléctricos.</p> <p><b>VALORACIÓN:</b>  <b>GRAVE</b></p> <p><b>NORMA APLICADA:</b>                      RETIE 2013. 20.23.1 Tableros de baja tensión. e. Los encerramientos de los tableros deben resistir los efectos de la humedad y la corrosión.</p> <p><b>REQUERIMIENTO:</b>                      Proteger la caja de paso o halado evitando daños por el agua.</p>

UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de maquinas		Se observa el botiquín de primeros auxilios en el piso, no debe estar en este cuarto.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.5.10.		<p><b>JUSTIFICACIÓN:</b> Toda piscina debe contar con un área o espacio físico donde el afectado pueda descansar después de recibir los primeros auxilios; esta área estará dotada de botiquín, teléfono accesible para la comunicación con el exterior y en lugar visible tener la información pertinente, como: direcciones, números de teléfonos de los centros de asistencia hospitalaria o clínicas más cercanas, servicios de ambulancia y centros de atención de emergencias, entre otros.</p> <p><b>VALORACIÓN:</b>  <b>MUY GRAVE</b></p> <p><b>NORMA APLICADA:</b>                  Resolución 1510 de 2011. Ministerio salud y de protección social. Por la cual se definen los criterios técnicos y de seguridad para piscinas y se dictan otras disposiciones. Artículo 22. Primeros auxilios en piscinas.</p> <p><b>REQUERIMIENTO:</b>                  Colocar botiquín en área segura y accesible</p>

UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de maquinas		No se observa el sistema de Seguridad de Liberación de Vacío (SSLV).
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.5.11.		<p><b>JUSTIFICACIÓN:</b> Por ley se debe tener la alarma SSLV</p> <p><b>VALORACIÓN:</b>  <b>MUY GRAVE</b></p> <p><b>NORMA APLICADA:</b>                      NTC: 5761 “Especificación estándar para Sistemas de Seguridad de Liberación de Vacío (SSLV) fabricados para piscinas y estructuras similares”.                      NTC: 5762 “Sistemas de Seguridad de Liberación de Vacío (SSLV) fabricado para Sistemas de Succión de estanques de piscinas y estructuras similares en instalaciones colectivas y privadas unihabitacionales”, de los numerales 4 y 5 del anexo técnico</p> <p><b>REQUERIMIENTO:</b>                      Instalar equipo de alarma de liberación de vacío.</p>

UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de maquinas		Se observa la tubería sin soportes mecánicos.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.5.12.		<p><b>JUSTIFICACIÓN:</b> Las tuberías deben estar apoyadas y aseguradas apropiadamente.</p> <p><b>VALORACIÓN:</b>  <b>GRAVE</b></p> <p><b>NORMA APLICADA:</b>                      NTC 1500 Código Colombiana de fontanería. 4.11 SOPORTES 4.11.1 Las tuberías colgantes deben estar apoyadas a intervalos que no excedan los valores indicados en la Tabla 1.</p> <p><b>REQUERIMIENTO:</b>                      Colocar soporte a la tubería</p>

UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de maquinas		Falta diagrama de funcionamiento hidráulico de la piscina incluyendo la identificación de las válvulas.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.5.13.		<p><b>JUSTIFICACIÓN:</b> Para asegurar la operación del sistema hidráulico de la piscina se requieren el diagrama de flujos y la marcación de válvulas.</p> <p><b>VALORACIÓN:</b>  <b>GRAVE</b></p> <p><b>NORMA APLICADA:</b>                      Decreto 2171 del 2009 Artículo 6°-. Requisitos para la aprobación de <u>proyectos</u> de Construcción o adecuación de piscinas y estructuras Similares.</p> <p><b>REQUERIMIENTO:</b>                      Identificar válvulas de acuerdo al diagrama de funcionamiento y operación del sistema hidráulico de cada piscina.</p>


**6.7.6. PLANTA ELECTRICA**

UBICACIÓN		HALLAZGO
Planta eléctrica		Falta carcasa o protector filtro
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.6.1.		<p><b>JUSTIFICACIÓN:</b> La carcasa de un filtro de aire de una planta eléctrica protege el motor de la planta de la entrada de partículas contaminantes. Esto ayuda a que el motor dure más tiempo y a evitar que se desgaste prematuramente.</p> <p><b>VALORACIÓN:</b>  <b>GRAVE</b></p> <p><b>NORMA APLICADA:</b>                      Recomendaciones de instalación, operación y mantenimiento del filtro de aire entregado por el proveedor de la planta.</p> <p><b>REQUERIMIENTO:</b>                      Instalar la carcasa del filtro de aire donde tenga el sensor de restricción de aire que indique el cambio de filtro (señal roja)</p>



INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS  
 PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES  
 CONJUNTO CERRADO FLOR DE CEREZO P.H. CALI



UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de la Planta eléctrica		Falta iluminación de emergencia
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.6.2.		<p><b>JUSTIFICACIÓN:</b> En caso de falla en el suministro de energía, todo cuarto técnico debe tener iluminación de seguridad o emergencia.</p> <p><b>VALORACIÓN:</b>  <b>GRAVE</b></p> <p><b>NORMA APLICADA:</b>                      RETIE 17.1 ILUMINACION DE SEGURIDAD a. La instalación eléctrica y los equipos asociados deben garantizar el suministro ininterrumpido para iluminación en sitios donde la falta de esta pueda originar riesgos para la vida de las personas, tal como en áreas críticas, salidas de emergencia o rutas de evacuación</p> <p><b>REQUERIMIENTO:</b>                      Instalar luminaria de emergencia.</p>

### 6.7.7. PUERTA VEHICULAR

UBICACIÓN		HALLAZGO
Entrada principal		Falta la certificación ONAC de la puerta.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.7.1.		<p><b>JUSTIFICACIÓN:</b> Para garantizar el buen funcionamiento de la puerta eléctrica, además de una buena organización en la entrada y salida de vehículos, se requiere de una firma certificadora ONAC para su certificación y una vez determinadas los hallazgos, realizar las actividades recomendadas.</p> <p><b>VALORACIÓN:</b>  <b>MUY GRAVE</b></p> <p><b>NORMA APLICADA:</b>                      NTC 5926-3 Revisión Técnico-mecánica de sistemas de transporte vertical y puertas eléctricas. Parte 3: Puertas eléctricas (automáticas).</p> <p><b>REQUERIMIENTO:</b>                      Realizar la certificación de la puerta y realizar las correcciones que se hallan detectado.</p>

### 6.8. CONSOLIDACION DE HALLAZGOS

TOTAL HALLAZGOS MECANICOS	31	LEVE	0
		GRAVE	23
		MUY GRAVE	8

INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS  
 PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES  
 CONJUNTO CERRADO FLOR DE CEREZO P.H. CALI



6.9. ACTA FIRMADA

PROYECTO:		CONJUNTO CERRADO FLOR DE CEREZO P.H.				
FECHA DE LA VISITA:		2 DE DICIEMBRE DE 2024				
ASUNTO DEL DÍA:		VISITA INSPECCION RECIBO ZONAS COMUNES				
COMPONENTE:	Estructural	<input type="checkbox"/>	Arquitectónico	<input type="checkbox"/>	Mecánico	<input checked="" type="checkbox"/>
	Ambiental	<input type="checkbox"/>	Eléctrico	<input checked="" type="checkbox"/>	Hidrosanitario	<input type="checkbox"/>
	Otros	<input type="checkbox"/>				

Página 1 de

NOMBRES	EMPRESA	CARGO	FIRMA
CESAR ANDRES DONCEL DIAZ	LONJA AUTOREGULADORES	ING ELECTRICO	
GABRIEL FRANCISCO CASTRO C.	LONJA AUTOREGULADORES	ING MECANICO	
CAMILO GUTIERREZ	CONJUNTO CERRADO FLOR DE CEREZO P.H.	ADMINISTRACION	

**TEMAS TRATADOS**

RECORRIDO PARA VERIFICAR LOS SIGUIENTES SERVICIOS:

PUNTO DE CONEXIÓN SISTEMA ELECTRICO MEDIA TENSION.

SUBESTACION ELECTRICA

CUARTO DE ELECTRICO PRINCIPAL (CELDAS Y ARMARIO DEMEDIODRES Z.C. Y RCI)

ZONA DE ARMARIOS Y TABLEROS ELECTRICOS DE CADA UNA DE LAS CINCO TORRES

PLANTA ELECTRICA

CUARTO DE BOMBAS DE AGUA POTABLE

CUARTO DE BOMBAS CONTRA INCENDIOS Y PISCINA

ASCENSORES

PISCINA

ALUMBRADO EXTERIOR

APANTALLAMIENTO