

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

NOMBRES	EMPRESA	CARGO
Gabriel F. Castro	Lonja	Ingeniero Mecánico
Melissa Arias Rubio	Ed. Solarum P.H.	Delegada Administración
Carlos Arturo Sánchez	Ed. Solarum P.H.	Consejo Administración
Anderson López	Constructora	Director proyectos
Jhon Trejos	Constructora	Coordinador post ventas
Viviana Giraldo	Constructora	Ingeniera electricista

6.2. SISTEMAS MECANICOS DEL PROYECTO

- SEIS ASCENSORES. Cuatro son marca Schindler Andino (Anemoi y Keiron), sin cuarto de máquinas y dos son marca Mitsubishi, (Zairina) tienen cuarto de máquinas. Para 9 personas 675 kg. y 18 paradas,
- BOMBAS DE AGUA POTABLE. Sistema de presión variable compuesto por seis (6) bombas con motor de 105 HP cada una. Caudal de 136 GPM cada una.
- BOMBAS EYECTORAS Cuenta con dos motobombas sumergibles marca Aquapack de 2.0 HP. Cada una.
- BOMBA CONTRA INCENDIOS: Una (01) Bomba Centrífuga del tipo carcasa partida, marca NM FIRE), modelo SCF-125-80-350-UL, Listada UL y Aprobada FM, acoplada a motor NM FIRE NM6-110B 153HP 2950rpm 110V" con Tanque de Combustible de 250 galones. Con un (01) Tablero Tornatech Modelo GPD24-120-L01+L03 110v/3F, a 12V Listado UL y Aprobado FM (para el control del motor Diésel).
- BOMBA JOCKEY: Una (01) Bomba Jockey TURE modelo VMSS4-160 de 4 HP/3500 RPM/3F. Certificada RETIE con un (01) Tablero para Bomba Jockey Marca TORNATECH Modelo JP-3, 220V, 3 Phases, 60 Hz, 7.5 Hp. Aprobado UL.
- TRES PISCINAS: Piscina adultos, piscina niños y piscina deportiva. Dos motobombas de 40 m³/hr y 2.20 kW. Cada una.
- DOS SAUNAS: Con control de temperatura REX C100 y calentadores de agua a gas
- CUATRO BAÑOS TURCOS Con control de temperatura REX C100 y calentadores de agua a gas
- TRES PLANTAS ELECTRICAS Marca ABC Power Solution. 388 kVA, 220/127V,

6.3. EVIDENCIA DOCUMENTAL ENTREGADA

- Manual del usuario Ascensor. Marca Schindler Andino
- Manual de instrucciones para el manejo de ascensores. Marca Mitsubishi Electric.
- Manual de funcionamiento equipo de bombeo eyector. Marca Aquapack Altamira.
- Manuales equipos contra incendios. Marca NMFIRE y TURE.
- Manual de instalación equipo de presión SOLARUM. Marca Pearl.
- Manual de instalación y mantenimiento tableros eléctricos. Marca ATX
- Manual de mantenimiento equipo de presión SOLARUM. Marca Pearl Aquatrece
- MNX Manual. Tanques de expansión marca Pearl.
- Carta de Garantías Tableros. Marca Automex
- Ficha técnica bomba jockey. Marca IHM
- Ficha técnica ECI listado Diesel 750GPM@193PSI. Marca NMFIRE.
- Manual ECI Diesel SOLARUM. Marca NMFIRE
- Manual equipo de presión SOLARUM. Marca Pearl Aquatrece
- Manual instalación tableros. Marca ATX
- VPC-VPS_20_Manual de instalación. Marca Pearl.
- Manual de mantenimiento y certificados piscinas SOLARUM.
- Manual operación y mantenimiento genérico plantas eléctricas SOLARUM. Marca AGG Power solution.
- Manual de mantenimiento talanqueras SOLARUM. Marca Airs group Ingeniería.
- Certificado de garantía ascensores 2023 fabrica y montaje Mitsubishi
- Póliza de garantía bombas eyectoras. Marca Aqua Pak
- Términos de garantía Equipos Contra Incendios SOLARUM
- Términos de garantía Quindiguas S.A.S. V2 bombas de agua potable. Marca Pearl
- Certificado de garantía 4139 Plantas. Marca ABC Plantas.
- Certificado de garantía Talanqueras Marca BFT
- Certificado de garantía Talanqueras Marca ZKTeco
- Planos récord sistema de gas natural.
- Planos sistema gas KEIRON-torre A
- Planos sistema gas KEIRON-torre B
- Planos sistema gas ANEMOI-torre A
- Planos sistema gas ANEMOI-torre B
- Planos sistema gas ZAIRINA-torre B
- Planos sistema gas ZAIRINA-torre B
- Red Sistema PCI Plataforma Zairina – Solarum
- Récord acueducto y sistema PCI MAYO 2024
- Sistema de instrumentación sísmica A-CCELEROGRAPH.
- Compromiso registro acelerógrafos SGC – Solarum
- Manual de Usuario A-CCELEROGRAPH A-MAQ
- TERMINOS DE GARANTÍA A-MAQ S.A.
- Torre Anemoi Arquitectura

6.4. DOCUMENTOS FALTANTES

- Manual de instalación bombas para piscina. Marca Aqua Pak Supra
- Manual técnico para baño turco eléctrico. Marca Tecniequigas ingeniería SAS. REF TNEE 15 Kw
- Informe de prueba de carga de planta eléctrica
- Reporte de prueba del generador Leroy Somer
- Manual de zonas comunes
- 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
- Manual técnico de los quipos del baño sauna
- Manual tencico de los equipos del baño turco.
- Capacitación de operación de los equipos del baño turco
- Capacitación para la operación de las bombas RCI
- 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.
- Memorias de calculo del sistema de agua potable, bombas eyectoras y red contra incendios.

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
- 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 uníhabitacional 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.

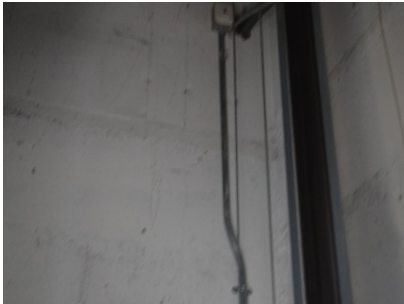
Ahora bien, si bien es cierto que la mayoría de las normas aplicables y cada resolución ofrece una tabla de valoración y donde varias normas pueden aplicar a un mismo elemento o componente evaluado se procedió a agrupar las calificaciones para mayor facilidad y entendimiento agrupar la valoración según 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
Ascensor No. 1 - Keiron		Se observa la tubería eléctrica sin identificar
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.1.1.		<p>JUSTIFICACIÓN: Las tuberías de los diferentes sistemas o servicios (eléctrico, hidráulico, sanitario, comunicaciones, gas, etc.) deben estar identificadas para evitar accidentes.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: 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>REQUERIMIENTO: Colocar la cinta de color en la tubería.</p>


UBICACIÓN		HALLAZGO
Ascensor No. 2 - Keiron		Se observa la tubería eléctrica sin identificar
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.1.2.		<p>JUSTIFICACIÓN: Las tuberías de los diferentes sistemas o servicios (eléctrico, hidráulico, sanitario, comunicaciones, gas, etc.) deben estar identificadas para evitar accidentes.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: 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>REQUERIMIENTO: Colocar la cinta de color en la tubería.</p>

INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS
 PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES
 CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARUM P.H. PEREIRA



UBICACIÓN		HALLAZGO
Ascensor No. 2 - Keiron		Hace ruido al pasar por cada piso
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.1.3.		<p>JUSTIFICACIÓN: El desplazamiento de la cabina del ascensor en el pozo, debe ser silencioso y sin sobresaltos.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011, El artículo 8. Garantía de la estabilidad de la obra y de los elementos.</p> <p>REQUERIMIENTO: Revisar la instalación física del sistema de desplazamiento de la cabina junto con los rieles guía.</p>


UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de máquinas - Zairina		Las cajas eléctricas están sin identificar
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.1.4.		<p>JUSTIFICACIÓN: Para estar seguro de la caja a intervenir, se requiere que este identificada.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: RETIE 2013. 20.23 Tableros eléctricos y celdas. 20.23.1.4 rotulado e instructivos</p> <p>REQUERIMIENTO: Colocar placa o aviso que identifique la caja eléctrica.</p>


UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de máquinas - Zairina		El tablero eléctrico está sin identificar
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.1.5.		<p>JUSTIFICACIÓN: Para estar seguro de la caja a intervenir, se requiere que este identificada de acuerdo al diagrama unifilar definido por el diseñador del sistema eléctrico.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: RETIE 2013. 20.23 Tableros eléctricos y celdas. 20.23.1.4 rotulado e instructivos</p> <p>REQUERIMIENTO:</p> <p>Colocar placa o aviso que identifique el tablero eléctrico.</p>

UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de máquinas - Zairina		Se observa el muro del cuarto con un “desbaste”, que puede comprometer la estructura del mismo.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.1.6.		<p>JUSTIFICACIÓN: la intervención que se realice a los muros o estructuras de un edificio debe ser avalada por un especialista, ya que se está afectando el comportamiento de la estructura inicial.</p> <p>VALORACIÓN: MUY GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: NSR 10 Título A. requisitos generales de diseño y construcción sismo resistente</p> <p>REQUERIMIENTO:</p> <p>Certificar la intervención en el muro del cuarto.</p>

INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS
 PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES
 CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARUM P.H. PEREIRA



UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de máquinas - Zairina		No se observa el diagrama unifilar del tablero eléctrico
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.1.7.		<p>JUSTIFICACIÓN: Se requiere el diagrama unifilar en caso de mantenimiento y reemplazo de partes del tablero.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: RETIE 2013. 20.23 Tableros eléctricos y celdas. 20.23.1.4 rotulado e instructivos</p> <p>REQUERIMIENTO: Colocar el diagrama unifilar.</p>

UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de máquinas - Zairina		No se observa el diagrama unifilar del tablero eléctrico.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.1.8.		<p>JUSTIFICACIÓN: Se requiere el diagrama unifilar en caso de mantenimiento y reemplazo de partes del tablero.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: RETIE 2013. 20.23 Tableros eléctricos y celdas. 20.23.1.4 rotulado e instructivos</p> <p>REQUERIMIENTO: Colocar el diagrama unifilar.</p>


INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS
 PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES
 CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARUM P.H. PEREIRA




UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de máquinas - Zairina		Se observan “luces” en la cubierta que pueden permitir la entrada de agua o animales al cuarto eléctrico.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.1.9.		<p>JUSTIFICACIÓN: No debe existir riesgos de entradas de agua al cuarto de máquinas del ascensor.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: NTC 5926-1. CRITERIOS PARA LAS INSPECCIONES DE ASCENSORES, ESCALERAS MECÁNICAS, ANDENES MÓVILES Y PUERTAS ELÉCTRICAS. PARTE 1: ASCENSORES ELECTROMECÁNICOS E HIDRÁULICOS. 6.9 HUECO DEL ASCENSOR. Existencia de humedades en techo, paredes y suelo de los cuartos de máquinas y poleas, y del foso del ascensor.</p> <p>REQUERIMIENTO: Garantizar que no entre agua al cuarto.</p>


INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS
 PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES
 CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARUM P.H. PEREIRA



UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de máquinas - Zairina		No se observa la luminaria de emergencia.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.1.10.		<p>JUSTIFICACIÓN: En instalaciones donde la iluminación sea factor determinante de la seguridad se deben tener en cuenta los siguientes requisitos, los cuales deben ser verificados como parte de la conformidad con el RETIE:</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: 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>REQUERIMIENTO: Instalar luminaria de emergencia.</p>


UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de máquinas - Zairina		Falta colocar la placa de identificación de capacidad de carga de los soportes de anclaje en la placa de los ascensores 1 y 2
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.1.11.		<p>JUSTIFICACIÓN: Para la instalación de la cabina dentro del pozo y elementos del ascensor se requiere que la constructora certifique la capacidad de carga de los ganchos de anclaje.</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: NTC 2769 APARATO DE ELEVACION. CÓDIGO DE SEGURIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN DE LOS ASCENSORES ELÉCTRICOS. TABLEROS ELÉCTRICOS. 6. CUARTOS DE MÁQUINAS Y DE POLEAS. 6.3 CONSTRUCCIÓN Y EQUIPO DE LOS CUARTOS DE MÁQUINAS. 6.3.7 Mantenimiento del material. Deben estar previstos en el techo o vigas del local, según los casos, uno o varios soportes o ganchos metálicos, dispuestos para facilitar las maniobras con material pesado durante su montaje o reposición. Debe indicarse la carga máxima admisible sobre estos soportes o ganchos.</p> <p>REQUERIMIENTO: Colocar placas indicando la capacidad de carga</p>

UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de máquinas - Zairina		El directorio de circuitos del tablero tiende a borrarse
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRAFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.1.12.		<p>JUSTIFICACIÓN: Se requiere una clara identificación del área donde se va a realizar la maniobra eléctrica.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: RETIE 2013. 20.23 Tableros eléctricos y celdas. 20.23.1.4 rotulado e instructivos</p> <p>REQUERIMIENTO:</p> <p>Mejorar el tipo y tamaño de letra del directorio de circuitos</p>

UBICACIÓN		HALLAZGO
Ascensores ANEMOI y KEYRON		Falta sincronizar el llamado de los dos ascensores en cada piso, para que sea uno solo el que acuda al piso. Actualmente se llaman a los dos independientemente.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRAFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.1.13.		<p>JUSTIFICACIÓN: Para justificar el estudio de tráfico y dar un mejor servicio al movimiento vertical de los usuarios, se requiere que los dos ascensores estén eléctricamente (control) interconectados.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: NTC 4349 Accesibilidad de las personas al medio físico. EDIFICIOS-ASCENSORES.</p> <p>REQUERIMIENTO:</p> <p>Unir la señal de llamado de los dos ascensores por piso</p>

6.7.2. BOMBAS DE AGUA POTABLE

UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de bombas		Faltan los manómetros en la descarga de cada una de las bombas.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.2.1.		<p>JUSTIFICACIÓN: Para conocer el estado de funcionamiento de cada bomba se requiere la verificación por medio de la presión de funcionamiento.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: RAS 2000 Título B. Sistemas de acueducto 8.5 Diseño de las estaciones de bombeo. 8.5.9 Dispositivos de medición y control 8.5.9.1 Instrumentación de la estación de bombeo.</p> <p>REQUERIMIENTO: Colocar los manómetros en la tubería de descarga de cada una de las bombas</p>


UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de bombas		Se observa el acabado del piso como generador de polvo
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.2.2.		<p>JUSTIFICACIÓN: 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>VALORACIÓN: MUY GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: 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>REQUERIMIENTO: 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 RESIDENCIAL SOLARUM P.H. PEREIRA



UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de bombas		Se observa el soporte de la tubería que no está anclado a la placa o superficie fija.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.2.3.		<p>JUSTIFICACIÓN: Para una buena operación del sistema de bombeo, los elementos deben estar fijamente anclados y no permitir movimientos en su estructura.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: NTC 2050 / Tabla 346-12 Soportes para tubo Conduit metálico rígido</p> <p>REQUERIMIENTO: Reubicar soporte de la tubería eléctrica.</p>


6.7.3. BOMBAS EYECTORAS


UBICACIÓN		HALLAZGO
Acceso vehicular sótano		No se observa la placa de identificación del tablero de control de las bombas eyectoras.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.3.1.		<p>JUSTIFICACIÓN: Todo tablero eléctrico debe estar identificado para estar seguir de su intervención en caso de requerirse.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: RETIE 2013. 20.23 Tableros eléctricos y celdas. 20.23.1.4 rotulado e instructivos</p> <p>REQUERIMIENTO: Colocar placa o aviso que identifique el tablero eléctrico.</p>


UBICACIÓN		HALLAZGO
Acceso vehicular sótano		El tablero de las bombas no está protegido.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.3.2.		<p>JUSTIFICACIÓN: Los tableros y cajas del sistema eléctrico deben ser instalados de forma que no tengan riesgo de ser manipulados o sufrir accidentes que afecten la operación de los mismos.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: NTC 1500 Código Colombiano de fontanería. 8.10.5 Todos los accesorios y elementos mecánicos deben estar ubicados en sitios protegidos y accesibles para la inspección y reparación en todo momento.</p> <p>REQUERIMIENTO: Colocar protección a los tableros para evitar manipular no autorizada.</p>

6.7.4. BOMBAS R.C.I.

UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de bombas		Ducto salida gases sin aislamiento y con escapes de gases de la combustión
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.4.1.		<p>JUSTIFICACIÓN: El aislamiento térmico protege al personal de la planta y mejora el confort interior, evitando calentamiento del cuarto técnico. (ayudando al rendimiento mecánico de la misma)</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: NTC 3833 Dimensionamiento, construcción, montaje y evaluación de los sistemas para la evacuación de los productos de la combustión. 4.1.2.2 Instalación a) Aislamiento</p> <p>REQUERIMIENTO: Colocar aislamiento térmico a la ductería.y revisar escapes.</p>


UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de bombas		Tablero eléctrico sin identificar.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.4.2.		<p>JUSTIFICACIÓN: Para tener certeza del tablero eléctrico a intervenir, se requiere que este identificado de acuerdo al diagrama unifilar definido por el diseñador del sistema eléctrico.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: RETIE 2013. 20.23 Tableros eléctricos y celdas. 20.23.1.4 rotulado e instructivos</p> <p>REQUERIMIENTO: Colocar placa que identifique el tablero eléctrico.</p>


UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de bombas		Se observa contaminación por el polvo que genera el tipo de acabado del piso.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.4.3.		<p>JUSTIFICACIÓN: Los elementos que componen los tableros eléctricos, motores así como la planta eléctrica, son muy sensibles al polvo, por lo que deben proteger para no se deterioren.</p> <p>VALORACIÓN: MUY GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: 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>REQUERIMIENTO: Mejorar el acabado del piso ya que es quien genera el polvo.</p>

UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de bombas		La tubería no cuenta con soportes antisísmicos.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.4.4.	 	<p>JUSTIFICACIÓN: La tubería del sistema debe estar asegurada para soportar cargas sísmicas horizontales tanto laterales como longitudinales y para evitar el movimiento vertical resultante de las cargas sísmicas.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: NFPA 13 Norma para la instalación de rociadores. Capítulo 2 Componentes y accesorios del sistema. 2.6 Soportes.</p> <p>REQUERIMIENTO: Colocar soportes antisísmicos (longitudinales y/o transversales) donde defina el diseñador.</p>

6.7.5. REDES CONTRA INCENDIO

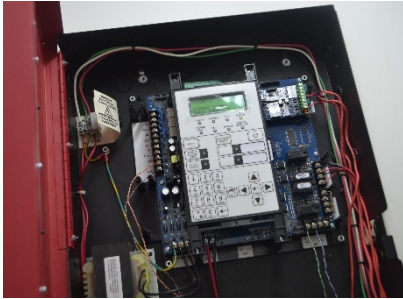
UBICACIÓN		HALLAZGO
Primer piso		Se observan tres válvulas que definen la circulación por sectores sin embargo no están identificadas.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.5.1.		<p>JUSTIFICACIÓN: Para una fácil identificación de las válvulas, se requiere una clara identificación</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: NFPA 24 Instalación de tuberías para servicio privado de incendios y sus accesorios. Capítulo 6 Válvulas. 6.7 Identificación y Aseguramiento de Válvulas.</p> <p>REQUERIMIENTO: Identificar el bloque de válvulas</p>

UBICACIÓN		HALLAZGO
Plataforma KEIRON		Se observa la válvula de drenaje sin conexión a una tubería o ducto de drenajes.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.5.2.		<p>JUSTIFICACIÓN: En caso de requerirse drenar la red, la válvula de drenaje, certificada, debe estar conectada a un ducto de drenaje.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: NFPA 13 Norma para la instalación de rociadores. Capítulo 4 Requisitos de instalación. 4.14.3 Drenaje. 4-14.3.4.3 Los drenajes deben descargar al exterior o a una conexión de drenaje.</p> <p>REQUERIMIENTO: Conectar la válvula de drenaje a un desagüe.</p>

UBICACIÓN		HALLAZGO
Todas las plataformas		Falta aviso de conexión a bomberos.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.5.3.		<p>JUSTIFICACIÓN: Por seguridad e información, toda válvula debe estar identificada.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: NFPA 24 Norma para la Instalación de Tuberías para Servicio Privado de Incendios y sus Accesorio. 5.9 Conexiones del Cuerpo de Bomberos. 5.9.5 Ubicación y Señalización. 5.9.5.3 Cada conexión de bomberos debe estar designada con un aviso.</p> <p>REQUERIMIENTO: Colocar aviso indicando la toma de bomberos.</p>

UBICACIÓN		HALLAZGO
Plataforma Keiron		Los gabinetes contra incendios están sin soportes suficientes.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.5.4.		<p>JUSTIFICACIÓN: Para la manipulación de la manquera y elementos se requiere que el gabinete este firmemente anclado a una estructura fija ya que la presión ejercida por el agua sobre la red es muy alta.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: NFPA 14 Norma para la Instalación de Sistemas de Tubería Vertical y de Mangueras Edición 2007. 4.6 Estaciones de Manguera. 4.6.1 Armarios y Gabinetes.</p> <p>REQUERIMIENTO: Colocar más soportes a los gabinetes contra incendios.</p>

UBICACIÓN		HALLAZGO
Todas plataformas		No se tiene la identificación del sentido de flujo del agua
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.5.5.		<p>JUSTIFICACIÓN: Para la manipulación de la manquera y elementos se requiere que el gabinete este firmemente anclado a una estructura fija ya que la presión ejercida por el agua sobre la red es muy alta.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: NFPA 14 Norma para la Instalación de Sistemas de Tubería Vertical y de Mangueras Edición 2007. 4.6 Estaciones de Manguera. 4.6.1 Armarios y Gabinetes.</p> <p>REQUERIMIENTO: Colocar marquillas del sentido de flujo del agua.</p>

UBICACIÓN		HALLAZGO
Portería Panel de alarmas		La alarma de detección de incendios se dispara en varias oportunidades sin tener conocimiento de su causa.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.5.6.		<p>JUSTIFICACIÓN: 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>VALORACIÓN: MUY GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: 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>REQUERIMIENTO: Realizar pruebas y capacitar al personal para la entrega final.</p>

6.7.6. PISCINA

UBICACIÓN		HALLAZGO
Todas las piscinas Primer piso		No se observa la marcación de la profundidad del estanque
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.6.1.		<p>JUSTIFICACIÓN: Por seguridad e información se debe marcar la profundidad del estanque de la piscina</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1209 del 2008. por medio de la cual se establecen normas de seguridad en piscinas. Capítulo 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>REQUERIMIENTO: Marcar la profundidad de la piscina</p>

INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS
 PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES
 CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARUM P.H. PEREIRA



UBICACIÓN		HALLAZGO
Piscina niños y adultos Primer piso		No se observa separación física entre la piscina adultos y piscina niños.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.6.2.		<p>JUSTIFICACIÓN: Por seguridad para los bañistas menores de 6 años se deben separar las piscinas de acuerdo a las normas.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: Resolución 1510 DE 2011 artículo 8o. Distancias entre estanques contiguos. Los estanques o estructuras similares que tengan profundidades menores de 0,60 m, deben estar separados como mínimo a 2,4 m, de los estanques con profundidades mayores a 0,60 m. Cuando se presenten distancias inferiores a 2,4m entre estanques, se deben utilizar mecanismos, sistemas o procedimientos que impidan el acceso de bañistas de hasta seis (6) años de edad.</p> <p>REQUERIMIENTO: Independizar las áreas de las piscinas</p>

JUSTIFICACIÓN:
 deben estar separadas personal m

VALORACIÓN:
GRAVE

NORMA APLICADA:
 RETIE

REQUERIMIENTO:
 Soportar la

INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS
 PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES
 CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARUM P.H. PEREIRA



UBICACIÓN		HALLAZGO
Piscina adultos Primer piso		Se observan escaleras fijas dentro del estanque.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.6.3.		<p>JUSTIFICACIÓN: Por seguridad no se deben construir escaleras fijas que sobresalgan de los muros dentro de los estanques</p> <p>VALORACIÓN: MUY GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: 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>REQUERIMIENTO: Independizar las áreas de las piscinas</p>

JUSTIFICACIÓN:
 deben estar personal n

VALORACIÓN:
GRAVE

NORMA APLICADA:
 RETIE

REQUERIMIENTO:
 Soportar la

UBICACIÓN		HALLAZGO
Piscina deportiva primer piso		Se observan filtraciones de agua por falta de juntas y deficiencias en el acabado
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.6.4.		<p>JUSTIFICACIÓN: El tanque de la piscina no debe tener filtraciones</p> <p>VALORACIÓN: MUY GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: 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. ARTÍCULO 5º-. CRITERIOS TÉCNICOS PARA PISCINAS Y ESTRUCTURAS SIMILARES. Las piscinas y estructuras similares para garantizar un sistema de circulación de agua óptimo deben cumplir criterios técnicos en planos; formas de los estanques; vértices; profundidad; distancias entre estanques; escaleras; desagüe sumergido; revestimiento; corredores; periodo de recirculación y zona de salto, criterios que serán definidos por el Ministerio de la Protección Social.</p> <p>REQUERIMIENTO: Revisar y arreglar las filtraciones que se están presentando</p>

JUSTIFICACIÓN:
 deben estar
 personal n

VALORACIÓN:
GRAVE

NORMA APLICADA:
 RETIE

REQUERIMIENTO:
 Soportar la

INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS
 PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES
 CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARUM P.H. PEREIRA



UBICACIÓN		HALLAZGO
Piscinas Primer piso		No se observa el citófono de llamado de emergencia en el área de piscinas.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.6.5.		<p>JUSTIFICACIÓN: Por seguridad es obligatorio contar con la comunicación con portería o administración, en caso de emergencia</p> <p>VALORACIÓN: MUY GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: 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>REQUERIMIENTO: Instalar sistema de comunicaciones en caso de emergencia de acuerdo a la Ley.</p>

JUSTIFICACIÓN:
 deben estar en servicio personal n


VALORACIÓN:
GRAVE

NORMA APLICADA:
 RETIE

REQUERIMIENTO:
 Soportar la

INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS
 PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES
 CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARUM P.H. PEREIRA



UBICACIÓN		HALLAZGO
Piscina Primer piso		No se observa la conexión de equipotencialización de la estructura metálica.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.6.6.		<p>JUSTIFICACIÓN: Toda estructura metálica de una edificación debe estar conectada o equipotencializada a tierra.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: NTC 2050 250-58. Equipos que se consideran puestos eficazmente a tierra. a) Equipos sujetos a soportes metálicos puestos a tierra. El equipo eléctrico sujeto y en contacto eléctrico con un armazón o estructura metálica diseñados para su soporte y puestos a tierra por uno de los medios indicados en el Artículo 250-57 RETIE 2013 - 20.17 ESTRUCTURAS, POSTES Y CRUCETAS PARA REDES DE DISTRIBUCION. c. Se les debe instalar una puesta a tierra a los postes o estructuras metálicas.</p> <p>REQUERIMIENTO: Aterrizar o Equipotencializar la estructura metálica</p>

JUSTIFICACIÓN:
 deben estar personal m

VALORACIÓN:
GRAVE

NORMA APLICADA:
 RETIE

REQUERIMIENTO:
 Soportar la


UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de maquinas		Se observa la tubería sin soportes mecánicos.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.6.7.		<p>JUSTIFICACIÓN: Las tuberías deben estar apoyadas y aseguradas apropiadamente.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: 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>REQUERIMIENTO: Colocar soporte a la tubería</p>

JUSTIFICACIÓN:
 deben estar
 personal n

VALORACIÓN:
GRAVE

NORMA APLICADA:
 RETIE

REQUERIMIENTO:
 Soportar la

UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de maquinas		Se observa la tubería sin soportes mecánicos.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.6.8.		<p>JUSTIFICACIÓN: Las tuberías deben estar apoyadas y aseguradas apropiadamente.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: 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>REQUERIMIENTO: Colocar soporte a la tubería</p>

JUSTIFICACIÓN:
 deben estar
 personal n

VALORACIÓN:
GRAVE

NORMA APLICADA:
 RETIE

REQUERIMIENTO:
 Soportar la



UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de maquinas		No se observa el sistema de Seguridad de Liberación de Vacío (SSLV).
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.6.9.	 	<p>JUSTIFICACIÓN: Las tuberías deben estar apoyadas y aseguradas apropiadamente.</p> <p>VALORACIÓN: MUY GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: 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>REQUERIMIENTO: Instalar equipo de alarma de liberación de vacío.</p>

JUSTIFICACIÓN:
 deben estar
 personal m

VALORACIÓN:
GRAVE

NORMA APLICADA:
 RETIE

REQUERIMIENTO:
 Soportar la


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
6.7.6.10.	 	<p>JUSTIFICACIÓN: Para asegurar la operación del sistema hidráulico de la piscina se requieren el diagrama de flujos y la marcación de válvulas.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: 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>REQUERIMIENTO: Identificar válvulas de acuerdo al diagrama de funcionamiento y operación del sistema hidráulico de cada piscina.</p>

JUSTIFICACIÓN:
 deben estar personal m

VALORACIÓN:
GRAVE

NORMA APLICADA:
 RETIE

REQUERIMIENTO:
 Soportar la

UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de maquinas		Tablero eléctrico sin identificar.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.6.11.		<p>JUSTIFICACIÓN: Para tener certeza del tablero eléctrico a intervenir, se requiere que este identificado de acuerdo al diagrama unifilar definido por el diseñador del sistema eléctrico.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: RETIE 2013. 20.23 Tableros eléctricos y celdas. 20.23.1.4 rotulado e instructivos</p> <p>REQUERIMIENTO: Colocar placa que identifique el tablero eléctrico.</p>

INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS
 PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES
 CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARUM P.H. PEREIRA



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

INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS
 PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES
 CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARUM P.H. PEREIRA



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

UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de maquinas		Falta la marcación o numeración de las válvulas para permitir su identificación en el diagrama de operación.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.6.14.		<p>JUSTIFICACIÓN: En el diagrama de funcionamiento y operación de. La piscina, se requiere identificar las válvula y las tuberías y así tener fácil manejo del sistema de bombeo del agua.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: NTC 1500 Código Colombiana de fontanería. 6. Suministro y distribución de agua. 6.1 DISPOSICIONES GENERALES. 6.1.4 En todas las edificaciones en las cuales se instalan sistemas de agua potable y no potable, cada sistema debe estar identificado con claridad.</p> <p>REQUERIMIENTO Marcar o numerar de las válvulas para permitir su identificación en el diagrama de operación.</p>


JUSTIFICACIÓN:
 deben ser personal n

VALORACIÓN:
GRAVE

NORMA APLICADA:
 RETIE

REQUERIMIENTO:
 Soportar la

6.7.7. TURCO

UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de maquinas		Se observan en mal estado los calentadores de gas.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.7.1.		<p>JUSTIFICACIÓN: Los equipos deben ser entregados en optimas condiciones de funcionamiento y calidad</p> <p>VALORACIÓN: MUY GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011, El artículo 8. Garantía de la estabilidad de la obra y de los elementos.</p> <p>REQUERIMIENTO: Cambiar calentadores y garantizar operación presentando las memorias de cálculo.</p>

INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS
 PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES
 CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARUM P.H. PEREIRA



UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de maquinas		El sistema de control de temperatura esta fuera de servicio
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRAFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.7.2.		<p>JUSTIFICACIÓN: El sistema requiere del control automático de temperatura y en este momento no está funcionando.</p> <p>VALORACIÓN: MUY GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011, El artículo 8. Garantía de la estabilidad de la obra y de los elementos.</p> <p>REQUERIMIENTO: Cambiar e instalar el sistema de control de acuerdo a las memorias de cálculo del diseñador.</p>


INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS
 PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES
 CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARUM P.H. PEREIRA



UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto del baño turco		Se observa luminaria tipo intemperie.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.7.3.		<p>JUSTIFICACIÓN: La luminaria instalada en el baño turco debe resistir las condiciones ambientales del cuarto.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: RETILAP resolución No. 180540 de marzo 30 de 2010. SECCIÓN 300 REQUISITOS GENERALES DE LOS PRODUCTOS DE ILUMINACIÓN O ALUMBRADO PÚBLICO. 300.2 INFORMACIÓN SOBRE CONDICIONES AMBIENTALES DEL LUGAR. a. Ambiente: Tropical, salino, corrosivo, otros. b. Humedad relativa: mayor del %. c. Temperaturas: Máxima, promedio Mínima. (grados centígrados) d. Tipo de instalación: A la intemperie, aérea, ambiente peligroso, otros)</p> <p>REQUERIMIENTO: Certificar la luminaria que sea para uso de humedad y temperatura del cuarto turco.</p>

INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS
 PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES
 CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARUM P.H. PEREIRA



UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto turco		En funcionamiento produce ruido
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.7.4.		<p>JUSTIFICACIÓN: Por una buena sensación de tranquilidad y armonía, se requiere que no se generen ruidos en el cuarto mientras se esta utilizando el equipo.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 675 del 2001 Artículo 19. Alcance y naturaleza. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.</p> <p>REQUERIMIENTO: Corregir el ruido que produce en la operación</p>

6.7.8. SAUNA

UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto sauna		Se observa instalada una luminaria la cual debe soportar las condiciones ambientales del cuarto
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.8.1.		<p>JUSTIFICACIÓN: La luminaria instalada en el sauna debe resistir las condiciones ambientales del cuarto.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: RETILAP resolución No. 180540 de marzo 30 de 2010. SECCIÓN 300 REQUISITOS GENERALES DE LOS PRODUCTOS DE ILUMINACIÓN O ALUMBRADO PÚBLICO. 300.2 INFORMACIÓN SOBRE CONDICIONES AMBIENTALES DEL LUGAR. a. Ambiente: Tropical, salino, corrosivo, otros. b. Humedad relativa: mayor del %. c. Temperaturas: Máxima, promedio Mínima. (grados centígrados) d. Tipo de instalación: A la intemperie, aérea, ambiente peligroso, otros)</p> <p>REQUERIMIENTO: Certificar la luminaria que sea para uso de humedad y temperatura del cuarto.</p>


INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS
 PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES
CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARUM P.H. PEREIRA



UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de maquinas		Se observan conductores eléctricos por fuera del ducto.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.8.2.		<p>JUSTIFICACIÓN: No es permitido dejar cables o conductores eléctricos por fuera de las canalizaciones eléctricas ya que presentan riesgo de vida.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: RETIE ARTICULO 20°. REQUERIMIENTOS PARA LOS PRODUCTOS. 20.6 CANALIZACIONES. Las canalizaciones son conductos cerrados, de sección circular, rectangular o cuadrada, de diferentes tipos (canaletas, tubos o conjunto de tubos, prefabricadas con barras o con cables, ductos subterráneos, entre otros) destinadas al alojamiento de conductores eléctricos de las instalaciones</p> <p>REQUERIMIENTO: Colocar ductos que protejan los conductores eléctricos</p>


UBICACIÓN		HALLAZGO
Cuarto de maquinas		Se observan los conductores eléctricos fuera de los ductos.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.8.3.		<p>JUSTIFICACIÓN: No es permitido dejar cables o conductores eléctricos por fuera de las canalizaciones eléctricas ya que presentan riesgo de vida.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: RETIE ARTICULO 20°. REQUERIMIENTOS PARA LOS PRODUCTOS. 20.6 CANALIZACIONES. Las canalizaciones son conductos cerrados, de sección circular, rectangular o cuadrada, de diferentes tipos (canaletas, tubos o conjunto de tubos, prefabricadas con barras o con cables, ductos subterráneos, entre otros) destinadas al alojamiento de conductores eléctricos de las instalaciones</p> <p>REQUERIMIENTO: Colocar ductos que protejan los conductores eléctricos</p>


6.7.9. PLANTAS ELECTRICAS


UBICACIÓN		HALLAZGO
Planta No. 1 ANEMOI		La tubería de salida de gases de la combustión esta sin aislamiento térmico.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.9.1.		<p>JUSTIFICACIÓN: El aislamiento térmico protege al personal de la planta y mejora el confort interior, evitando calentamiento del cuarto técnico. (ayudando al rendimiento mecánico de la misma)</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: NTC 3833 Dimensionamiento, construcción, montaje y evaluación de los sistemas para la evacuación de los productos de la combustión. 4.1.2.2 Instalación a) Aislamiento</p> <p>REQUERIMIENTO: Colocar aislamiento térmico a la ducteria.</p>

INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS
 PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES
 CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARUM P.H. PEREIRA



UBICACIÓN		HALLAZGO
Planta No. 1 ANEMOI		Se observa la tubería sin el código de colores para su identificación.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.9.2.		<p>JUSTIFICACIÓN: Las tuberías de los diferentes sistemas o servicios (eléctrico, hidráulico, sanitario, comunicaciones, gas, etc.) deben estar identificadas para evitar accidentes.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: 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>REQUERIMIENTO: Colocar la cinta de color en la tubería.</p>


UBICACIÓN		HALLAZGO
Planta No. 2 ZAIRINA		Se observa la caja de transición con láminas “rotas” como resultado del tipo de material utilizado en su fabricación.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.9.3.		<p>JUSTIFICACIÓN: Los materiales para las cajas o transiciones deben ser resistentes, mecánicamente, similares a una caja metálica de halado.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: 20.6 CANALIZACIONES Las canalizaciones son conductos cerrados, de sección circular, rectangular o cuadrada, de diferentes tipos (canaletas, tubos o conjunto de tubos, prefabricadas con barras o con cables, ductos subterráneos, entre otros) destinadas al alojamiento de conductores eléctricos de las instalaciones. 20.6.2 Canalizaciones superficiales metálicas y no metálicas (canaletas).</p> <p>REQUERIMIENTO: Mejorar el material de la caja de transición del alimentador eléctrico.</p>

UBICACIÓN		HALLAZGO
Planta No. 2 ZAIRINA		La planta eléctrica se encuentra instalada en el exterior y la cabina no es apta para uso intemperie a prueba de lluvia.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.9.4.		<p>JUSTIFICACIÓN: la cabina debe ser resistente a la humedad y a la lluvia.</p> <p>VALORACIÓN: MUY GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: NTC 2050 CAPITULO 1 GENERALIDADES SECCIÓN 100. DEFINICIONES A prueba de intemperie: construido o protegido de modo que su exposición o uso a la intemperie no impida su buen funcionamiento. Nota. Los equipos impermeables a la lluvia, protegidos contra la lluvia o contra el agua, pueden cumplir los requisitos de intemperie si no influyen otros factores atmosféricos variables distintos de la humedad, como la nieve, hielo, polvo o temperaturas extremas. A prueba de lluvia: construido, tratado o protegido de modo que su exposición a la lluvia no interfiera con el correcto funcionamiento de un aparato en condiciones específicas de ensayo. A prueba de polvo: construido o protegido de modo que el polvo no interfiere con su buen funcionamiento.</p> <p>REQUERIMIENTO: Cambiar la cabina de la Planta eléctrica para uso intemperie o construir el cuarto técnico para la planta eléctrica que cumpla con los requerimientos de uso interior.</p>

UBICACIÓN		HALLAZGO
Planta No. 3 KEIRON		No se tiene rampa de acceso a la cuarto dela planta eléctrica.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.9.5.		<p>JUSTIFICACIÓN: la cabina debe ser resistente a la humedad y a la lluvia.</p> <p>VALORACIÓN: MUY GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: NTC 2050 CAPITULO 1 GENERALIDADES SECCIÓN 100. DEFINICIONES A prueba de intemperie: construido o protegido de modo que su exposición o uso a la intemperie no impida su buen funcionamiento. Nota. Los equipos impermeables a la lluvia, protegidos contra la lluvia o contra el agua, pueden cumplir los requisitos de intemperie si no influyen otros factores atmosféricos variables distintos de la humedad, como la nieve, hielo, polvo o temperaturas extremas. A prueba de lluvia: construido, tratado o protegido de modo que su exposición a la lluvia no interfiera con el correcto funcionamiento de un aparato en condiciones específicas de ensayo. A prueba de polvo: construido o protegido de modo que el polvo no interfiere con su buen funcionamiento.</p> <p>REQUERIMIENTO: Hacer una rampa de ingreso al cuarto de la planta eléctrica.</p>


UBICACIÓN		HALLAZGO
Planta No. 3 KEIRON		No esta identificada el área de aislamiento para que no se utilice la ruta de acceso al cuarto de la planta eléctrica.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.9.6.		<p>JUSTIFICACIÓN: la cabina debe ser resistente a la humedad y a la lluvia.</p> <p>VALORACIÓN: MUY GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: NTC 2050 CAPITULO 1 GENERALIDADES SECCIÓN 100. DEFINICIONES A prueba de intemperie: construido o protegido de modo que su exposición o uso a la intemperie no impida su buen funcionamiento. Nota. Los equipos impermeables a la lluvia, protegidos contra la lluvia o contra el agua, pueden cumplir los requisitos de intemperie si no influyen otros factores atmosféricos variables distintos de la humedad, como la nieve, hielo, polvo o temperaturas extremas. A prueba de lluvia: construido, tratado o protegido de modo que su exposición a la lluvia no interfiera con el correcto funcionamiento de un aparato en condiciones específicas de ensayo. A prueba de polvo: construido o protegido de modo que el polvo no interfiere con su buen funcionamiento.</p> <p>REQUERIMIENTO: Colocar avisos de prohibido parquear.</p>


6.7.10. PUERTA VEHICULAR

UBICACIÓN		HALLAZGO
Entrada principal		Falta la certificación ONAC de la puerta.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.10.1.		<p>JUSTIFICACIÓN: 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>VALORACIÓN: MUY GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: NTC 5926-3 Revisión Técnico-mecánica de sistemas de transporte vertical y puertas eléctricas. Parte 3: Puertas eléctricas (automáticas).</p> <p>REQUERIMIENTO: Realizar la certificación de la puerta y realizar las correcciones que se hallan detectado.</p>

INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS
 PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES
CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARUM P.H. PEREIRA



UBICACIÓN		HALLAZGO
Entrada principal		La portería se encuentra mal ubicada ya que quedo del lado opuesto al conductor, generando dificultad para reconocer el conductor que ingrese por el lado residencial y de visitante
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.10.2.		<p>JUSTIFICACIÓN: 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>VALORACIÓN: MUY GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: NTC 5926-3 Revisión Técnico-mecánica de sistemas de transporte vertical y puertas eléctricas. Parte 3: Puertas eléctricas (automáticas).</p> <p>REQUERIMIENTO: Adecuar la puerta para que mejorar la visual del vigilante.</p>

UBICACIÓN		HALLAZGO
Entrada principal		Falta la certificación ONAC de la puerta.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.10.3.		<p>JUSTIFICACIÓN: 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>VALORACIÓN: MUY GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: NTC 5926-3 Revisión Técnico-mecánica de sistemas de transporte vertical y puertas eléctricas. Parte 3: Puertas eléctricas (automáticas).</p> <p>REQUERIMIENTO: Realizar la certificación de la puerta y realizar las correcciones que se hallan detectado.</p>

UBICACIÓN		HALLAZGO
Portería de salida		Falta la certificación ONAC de la puerta.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.10.4.		<p>JUSTIFICACIÓN: 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>VALORACIÓN: MUY GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: NTC 5926-3 Revisión Técnico-mecánica de sistemas de transporte vertical y puertas eléctricas. Parte 3: Puertas eléctricas (automáticas).</p> <p>REQUERIMIENTO: Realizar la certificación de la puerta y realizar las correcciones que se hallan detectado.</p>

UBICACIÓN		HALLAZGO
Portería de salida		La portería de salida tiene el mismo inconveniente de la portería de ingreso en donde queda ubicada de lado opuesto al conductor, además la ubicación visual de la portería dificulta el trabajo de seguridad del encargado ubicado en dicha portería.
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
6.7.10.5.		<p>JUSTIFICACIÓN: 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>VALORACIÓN: MUY GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: NTC 5926-3 Revisión Técnico-mecánica de sistemas de transporte vertical y puertas eléctricas. Parte 3: Puertas eléctricas (automáticas).</p> <p>REQUERIMIENTO: Adecuar la puerta para que mejorar la visual del vigilante.</p>

6.8. CONSOLIDACION DE HALLAZGOS

TOTAL, HALLAZGOS MECANICOS	60	LEVE	1
		GRAVE	41
		MUY GRAVE	18