DIAGNÓSTICO TÉCNICO DEL ESTADO ACTUAL DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LA ESTACIÓN DE POLICÍA DEL MUNICIPIO DE TUCHÍN, CÓRDOBA

1. IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO

Ubicación: Municipio de Tuchín, departamento de Córdoba.

Objeto de la intervención: Realizar obras de mantenimiento, adecuación, mejoramiento y modernización de los diferentes componentes arquitectónicos, hidrosanitarios, eléctricos y funcionales de la infraestructura física de la Estación de Policía del municipio de Tuchín, con el propósito de recuperar las condiciones de habitabilidad, salubridad, seguridad, funcionalidad y confort de las instalaciones.

2. ANTECEDENTES Y CONTEXTO

La Estación de Policía del municipio de Tuchín constituye una infraestructura de carácter institucional destinada a garantizar la prestación permanente del servicio de seguridad y atención a la comunidad. Debido a la naturaleza de sus funciones, sus instalaciones requieren condiciones adecuadas de operación, salubridad, seguridad, ventilación, iluminación, protección frente a las condiciones climáticas y disponibilidad de servicios básicos.

Como resultado de la inspección y valoración del estado físico de la edificación, se identificó un conjunto de deterioros asociados principalmente al desgaste natural de los materiales, exposición permanente a las condiciones ambientales, problemas de humedad, deficiencias en las instalaciones hidrosanitarias, deterioro de acabados, cubierta, pisos, puertas, elementos de ventilación e iluminación, así como necesidades de actualización de determinados espacios de servicio.

Las condiciones actuales evidencian la necesidad de ejecutar una intervención integral de mantenimiento y adecuación que permita recuperar los componentes deteriorados y mejorar aquellos espacios que presentan deficiencias funcionales.

La intervención propuesta no corresponde únicamente a una actuación estética, sino a un conjunto de acciones orientadas a recuperar la funcionalidad de la infraestructura, prevenir un mayor deterioro y garantizar condiciones adecuadas para los funcionarios policiales y los ciudadanos que utilizan las instalaciones.

3. OBJETIVO DEL DIAGNÓSTICO

El presente diagnóstico tiene como objetivo identificar, describir y valorar las condiciones actuales de los principales componentes físicos y funcionales de la Estación de Policía de Tuchín, determinando las patologías, deterioros y deficiencias existentes que justifican la ejecución de las obras de mantenimiento y adecuación previstas.

De manera específica, se busca:

- Identificar las condiciones actuales de los acabados arquitectónicos.
- Determinar las afectaciones relacionadas con humedad en muros.
- Evaluar el estado de la cubierta y sus elementos de soporte.
- Identificar las deficiencias de las unidades sanitarias.
- Revisar las condiciones de las instalaciones hidráulicas y sanitarias.
- Determinar las necesidades relacionadas con ventilación e iluminación natural.
- Evaluar el estado de puertas y elementos de acceso.
- Identificar las condiciones de los pisos y superficies de circulación.
- Valorar las necesidades de adecuación de espacios de atención al ciudadano.
- Identificar necesidades de mejoramiento de las instalaciones eléctricas y de respaldo energético.
- Establecer las intervenciones necesarias para recuperar las condiciones de funcionalidad, seguridad, higiene y confort de la edificación.

4. METODOLOGÍA DEL DIAGNÓSTICO

El diagnóstico técnico se desarrolla a partir de la inspección visual y valoración del estado físico de los diferentes componentes de la edificación, considerando aspectos arquitectónicos, constructivos, hidrosanitarios, eléctricos y funcionales.

Durante la evaluación se analizaron principalmente:

1. Estado de fachadas y muros interiores.
2. Estado de pintura y acabados.
3. Presencia de humedad y deterioro de superficies.
4. Estado de la cubierta.

5. Condiciones de baños y aparatos sanitarios.
6. Funcionamiento de las redes hidráulicas y sanitarias.
7. Sistema de disposición de aguas residuales existente.
8. Condiciones de ventilación e iluminación natural.
9. Estado de puertas y elementos de acceso.
10. Condiciones de pisos y enchapes.
11. Condiciones de espacios de atención al ciudadano.
12. Condiciones de la infraestructura eléctrica y necesidad de respaldo mediante planta eléctrica.
13. Estado del kiosco y su cubierta en palma.
14. Condiciones generales de nivelación y superficies existentes.

La valoración permite establecer las necesidades de intervención y definir las actividades de mantenimiento requeridas.

5. DIAGNÓSTICO DEL ESTADO ACTUAL

5.1. Estado general de la edificación

La infraestructura presenta un nivel de deterioro funcional y físico que requiere intervención, principalmente en acabados, cubierta, instalaciones hidrosanitarias, baños, pisos, carpinterías y algunos elementos complementarios.

El deterioro observado responde a diferentes factores, entre ellos el uso continuo de las instalaciones, el envejecimiento de los materiales, la exposición a condiciones ambientales propias del municipio y la presencia de humedad.

Aunque la edificación mantiene condiciones generales de funcionamiento, existen componentes que presentan deterioro suficiente para afectar el confort, la salubridad, la imagen institucional y la adecuada prestación del servicio.

En consecuencia, se considera técnicamente pertinente realizar una intervención de mantenimiento preventivo y correctivo.

6. DIAGNÓSTICO DE MUROS, FACHADAS Y ACABADOS

Uno de los principales problemas identificados corresponde al estado de los muros interiores y exteriores de la estación.

Actualmente se evidencia:

- Pintura sucia y deteriorada.
- Desprendimiento localizado de pintura.
- Pérdida de adherencia de algunos acabados.
- Manchas y alteraciones superficiales.
- Presencia de humedad.
- Deterioro de superficies internas y externas.
- Pérdida de uniformidad en los acabados.
- Condiciones visuales poco favorables para una infraestructura institucional.

La presencia de humedad constituye una de las principales patologías que deben ser atendidas antes de ejecutar los nuevos acabados, dado que la aplicación de pintura o estuco sobre superficies afectadas por humedad, sin solucionar previamente la causa, podría generar nuevamente desprendimientos, manchas, ampollamientos y pérdida de adherencia.

Necesidad de intervención

Se requiere realizar previamente la preparación y recuperación de las superficies, incluyendo la eliminación de pintura deteriorada, limpieza, tratamiento de las áreas afectadas por humedad, reparación de superficies y aplicación de estuco donde sea necesario.

Posteriormente deberá ejecutarse la pintura general de interiores y exteriores con productos apropiados para las condiciones de uso y exposición de cada superficie.

7. PROBLEMÁTICA DE HUMEDAD

La presencia de humedad se identifica tanto en muros internos como externos, incluyendo espacios destinados a habitaciones y otras áreas de la estación.

Esta condición afecta directamente:

- La conservación de los acabados.
- La calidad visual de los espacios.
- La salubridad de los ambientes.
- La durabilidad de los materiales.
- El confort de los ocupantes.
- La imagen institucional de la infraestructura.

El tratamiento de la humedad deberá ejecutarse de manera integral, determinando previamente los sectores afectados y realizando las reparaciones necesarias antes de proceder con los acabados finales.

Se recomienda que durante la ejecución se verifique el origen de la humedad para evitar que la intervención se limite exclusivamente a cubrir las manifestaciones superficiales del deterioro.

8. DIAGNÓSTICO DE LA CUBIERTA

La cubierta constituye uno de los componentes que presenta mayor necesidad de intervención.

Actualmente se encuentra conformada por teja de asbesto cemento, elementos que presentan deterioro asociado al tiempo de servicio y exposición a las condiciones ambientales.

El estado actual genera la necesidad de realizar el reemplazo integral de la cubierta, con el propósito de garantizar:

- Protección adecuada frente a la lluvia.
- Impermeabilidad.
- Seguridad de los espacios interiores.
- Protección de los elementos constructivos.
- Mejor comportamiento frente a las condiciones climáticas.
- Mayor durabilidad de la infraestructura.

Intervención requerida

Se plantea el cambio total de la cubierta, incluyendo el desmontaje controlado de los elementos existentes y la instalación de un nuevo sistema de cubierta de acuerdo con las especificaciones técnicas, condiciones estructurales y requerimientos del proyecto.

Durante esta actividad deberá verificarse el estado de los elementos metálicos de soporte y sustituir aquellos que presenten pérdida de sección, corrosión o deterioro que comprometa su capacidad de servicio.

9. DIAGNÓSTICO DE LOS BAÑOS

Las unidades sanitarias presentan condiciones deficientes de funcionamiento y acabados.

Se identifican problemas relacionados con:

- Deterioro de aparatos sanitarios.
- Estado deficiente de lavamanos.
- Problemas en las instalaciones hidráulicas.
- Funcionamiento inadecuado de algunos puntos sanitarios.
- Deterioro de superficies y acabados.
- Necesidad de modernización de las divisiones internas.
- Condiciones generales que afectan la funcionalidad y comodidad de los usuarios.

Por tratarse de espacios destinados a servicios sanitarios, las condiciones actuales requieren una intervención que permita recuperar sus características de higiene, funcionalidad y facilidad de mantenimiento.

Intervención requerida

Se plantea la modernización de los baños mediante:

- Cambio de sanitarios.
- Cambio de lavamanos.
- Adecuación de redes hidráulicas.
- Adecuación de redes sanitarias.
- Instalación de nuevas divisiones en vidrio templado.
- Reposición de acabados deteriorados.
- Adecuación de puntos hidráulicos.
- Verificación de desagües.
- Pruebas de funcionamiento.

La utilización de divisiones en vidrio templado permitirá generar espacios más modernos, de fácil limpieza y con mejores condiciones de organización interna.

10. DIAGNÓSTICO DEL SISTEMA DE DISPOSICIÓN DE AGUAS RESIDUALES

La estación cuenta actualmente con una poza séptica que no se encuentra en operación, situación que genera afectaciones relacionadas con el funcionamiento de los baños y las condiciones sanitarias de la infraestructura.

La existencia de un sistema de disposición que no opera adecuadamente puede generar problemas de evacuación, retorno, obstrucciones, malos olores y afectaciones en los puntos sanitarios.

Por esta razón, se requiere intervenir el sistema de evacuación de aguas residuales mediante la conexión de las instalaciones sanitarias a un punto de alcantarillado funcional, de acuerdo con las condiciones y disponibilidad de la red existente.

Esta intervención permitirá mejorar las condiciones sanitarias de la edificación y reducir la dependencia del sistema de disposición existente.

11. DIAGNÓSTICO DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN NATURAL

Durante la evaluación se identificó la necesidad de mejorar las condiciones de ventilación e iluminación natural en determinados espacios de la estación.

La insuficiente entrada de aire y luz natural puede generar:

- Ambientes poco confortables.
- Mayor dependencia de iluminación artificial.
- Deficiente renovación del aire.
- Acumulación de humedad.
- Menores condiciones de habitabilidad.

Por lo anterior, se plantea la apertura de dos ventanales, cuya ubicación deberá definirse técnicamente de acuerdo con las condiciones arquitectónicas y estructurales existentes.

La incorporación de estos elementos permitirá mejorar la iluminación natural y favorecer la ventilación cruzada de los espacios intervenidos.

12. DIAGNÓSTICO DE PUERTA DE GARAJE

La puerta existente correspondiente al área de garaje presenta la necesidad de renovación, principalmente para mejorar las condiciones de funcionamiento, seguridad y acceso.

La intervención contempla el cambio de la puerta de garaje, considerando un sistema apropiado para el uso institucional y las dimensiones existentes.

El nuevo elemento deberá garantizar resistencia, facilidad de operación, seguridad y durabilidad.

13. DIAGNÓSTICO DE PISOS Y ACABADOS

Los pisos y superficies cerámicas existentes presentan sectores con deterioro, pérdida de acabado y condiciones que afectan la imagen general de la infraestructura.

El desgaste de las superficies puede generar adicionalmente dificultades para su limpieza y mantenimiento.

Por esta razón se contempla el reemplazo de la cerámica deteriorada por porcelanato, permitiendo mejorar:

- La presentación arquitectónica.
- La facilidad de limpieza.
- La durabilidad de las superficies.
- La resistencia al uso continuo.
- Las condiciones de mantenimiento.
- La imagen institucional.

La instalación deberá realizarse sobre una superficie previamente preparada, verificando niveles, pendientes, adherencia y estado de la base existente.

14. DIAGNÓSTICO DE NIVELACIÓN DE SUPERFICIES

Se identifica la necesidad de realizar una nivelación general de la plantilla existente, con el propósito de corregir irregularidades y garantizar condiciones adecuadas para la instalación de los nuevos acabados.

La nivelación permitirá mejorar la regularidad de las superficies y facilitar la correcta instalación del porcelanato y demás elementos de acabado.

Previo a la ejecución deberá realizarse la verificación de niveles existentes y determinar los espesores necesarios para lograr una superficie uniforme y funcional.

15. DIAGNÓSTICO DEL KIOSCO

Dentro de las áreas complementarias de la estación se encuentra un kiosco cuya cobertura presenta elementos de palma natural deteriorados, producto del tiempo de exposición y desgaste del material.

El estado actual afecta la protección y presentación del espacio.

Por lo anterior, se plantea el reemplazo de la palma existente por nuevo material, garantizando una adecuada instalación, amarre, disposición y protección frente a las condiciones climáticas.

Esta intervención permitirá recuperar el carácter funcional y arquitectónico del kiosco.

16. DIAGNÓSTICO DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y RESPALDO ENERGÉTICO

Por tratarse de una instalación institucional destinada a la prestación permanente del servicio de seguridad, resulta necesario garantizar la continuidad de la operación ante eventuales interrupciones del suministro eléctrico.

En este sentido, se contempla la instalación de una planta eléctrica, como sistema de respaldo energético.

La planta deberá ser dimensionada de acuerdo con la demanda eléctrica de la estación y deberá contemplar los elementos necesarios para su operación segura, incluyendo sistema de transferencia, protecciones, conexión eléctrica y demás componentes requeridos.

La intervención permitirá aumentar la confiabilidad del suministro energético y reducir los riesgos derivados de interrupciones del servicio.

17. DIAGNÓSTICO DE LA OFICINA DE ATENCIÓN AL CIUDADANO

La oficina de atención al ciudadano constituye un espacio de especial importancia debido a su relación directa con la comunidad.

Actualmente se identifica la necesidad de mejorar sus condiciones físicas y funcionales con el propósito de proporcionar un espacio más adecuado para la recepción, orientación y atención de los usuarios.

La intervención deberá considerar:

- Mejoramiento de acabados.
- Adecuación de superficies.
- Condiciones apropiadas de iluminación.
- Ventilación.
- Organización funcional.
- Mejoramiento de la imagen institucional.
- Condiciones de privacidad y comodidad para la atención.

La adecuación de este espacio contribuirá a fortalecer las condiciones de servicio y la relación entre la institución y la comunidad.