



CONSULTORES DE INGENIERIA ASOCIADOS S.A.S - CONIAL
Nit: 890110297-1

INFORME DE VISTAS DE OBRA CONJUNTO RESIDENCIAL OASIS
REVISION DE SALON SOCIAL – GIMNASIO - ADMINISTRACION

CONSULTORES DE INGENIERIA & ASOCIADOS S.A.S.

Abril de 2016



CONSULTORES DE INGENIERIA ASOCIADOS S.A.S - CONIAL
Nit: 890110297-1

El presente informe se centra en las no conformidades encontradas en conjunto residencial oasis ubicado en carrera 68 con calle 74, luego de las visitas de revisión realizadas al conjunto de edificios en las áreas de gimnasio, salón social y oficina administrativa del conjunto residencial.

A continuación se realiza un listado con los detalles a corregir antes de ser recibidas a satisfacción, que según reunión sostenida el 15 de abril de 2016 (hoy) quedó pactada para el día lunes 18 de abril de 2016 en horas de la tarde.

SALÓN SOCIAL

- Los dos baños y el cuarto útil no tienen luminaria, por lo que no se pudo verificar su funcionamiento.



- Existe humedades en la parte inferior derecha del vano de la puerta al baño izquierdo, afectando el recubrimiento de acabado y la pintura aplicada.



- Existen platinas de anclaje de la estructura metálica que están separadas del elemento de anclaje debido a que no existen pernos en la parte inferior de las mismas; en los planos estructurales que corresponden al salón social (plano 17 de 18 y plano 18 de 18) no fueron consignados los detalles de unión de la correa PAG a la viga cinta. De igual manera en las memorias de cálculo suministradas no aparecen los cálculos ni de la cercha del salón social ni de las conexiones utilizadas.

Es necesario que se nos entregue el soporte avalado por el ingeniero estructural responsable de los diseños de la obra de la estructura metálica construida, y de las conexiones que de ella hacen parte para corroborar su buena instalación.

Por otro lado, para la recepción del recinto, es necesario que el aspecto de la platina frente al muro construido sea corregido utilizando pernos de anclaje porque cualquier relleno superficial no va a impedir que la platina siga deformándose.



- La estructura metálica necesita mantenimiento en cuanto a pintura se refiere, debido a que se presentan pequeñas oxidaciones en algunos de los elementos. En algunas de las correas se observa sin embargo un mal acabado de la pintura de protección, por lo que debe ser corregida y se notaron escurrimientos en la totalidad de las mismas. Adicionalmente es necesario comprobar la impermeabilidad de la cubierta del salón social, tanto la cubierta liviana como los bordes en concreto, para evitar futuros inconvenientes.



(Se observan manchas en el perfil metálico que denotan la irregularidad en el espesor de pintura aplicado al mismo)



(Escurremientos en los elementos)



(Oxidaciones en los elementos de la estructura metálica)

- El lavadero provisto en el salón social presenta residuos de instalación que deben ser limpiados.



- Los vanos de las puertas y ventanas presentan agrietamientos, de igual forma los filos de los baños deben ser corregidos; estas patologías se presentan tanto el salón social como en el gimnasio y la administración.

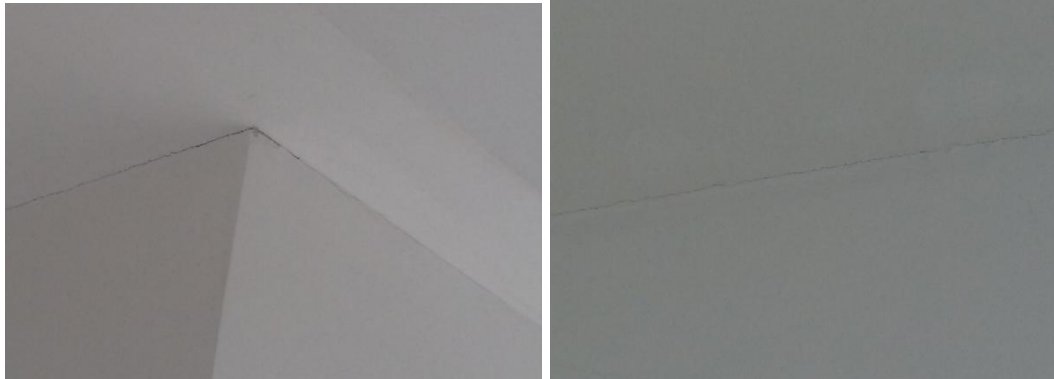




CONSULTORES DE INGENIERIA ASOCIADOS S.A.S - CONIAL
Nit: 890110297-1



- Los cielos rasos presentan fisura miento en las juntas entre placas y en la unión con los elementos muros que deben ser corregidos. Esta patología se presenta tanto en el salón social como en el gimnasio y administración.



- Los bordes de los vanos de las ventanas se encuentran deteriorados y deben ser corregidos. Mejorar cordón de silicona de sellamiento entre el vano y el perfil de la ventana para evitar futuras filtraciones en el lado interno. Existen juntas deficientes en los vanos de las mismas que deben ser reparadas.





CONSULTORES DE INGENIERIA ASOCIADOS S.A.S - CONIAL
Nit: 890110297-1



(Junta entre perfiles de aluminio sin sello)

- El grifo del baño de la derecha presenta un caudal de agua inferior a los de los otros baños del edificio. Adicionalmente, en ese mismo baño se evidencio la presencia de humedad en el muro situado a la izquierda del lavamanos, la cual fue estucada y pintada por personal de Marval S.A. en la mañana del día 15 de abril de 2016 (hoy). Se solicita hacer revisión de la instalación de agua potable de este baño para corregir el caudal del grifo y descartar la existencia de posibles fugas que ocasionen humedades futuras en el inmueble.



(Grifo del baño izquierdo)



(Grifo del baño derecho)

- Deben mejorarse los re fragües de las baldosas en los baños, debido a que en algunos puntos no se aprecia un buen acabado



(Baño del salón social)



(Lavaplatos del salón social)



(Baño del gimnasio)

- En el baño de la izquierda existe deficiencia en la instalación de la caja de la toma corrientes por un residuo de mezcla y/o re fragüe que no permite una correcta instalación del mismo.



- Deben hacerse resanes a los zócalos que se encuentran deteriorados.



Los aires acondicionados del salón social necesitan mantenimiento preventivo debido a que los filtros presentan acumulación de suciedad.



- Corregir el acabado del sócalo en el hall de acceso al salón social. los biseles de exteriores de las ventanas del hall presentan descascaramiento de la pintura.

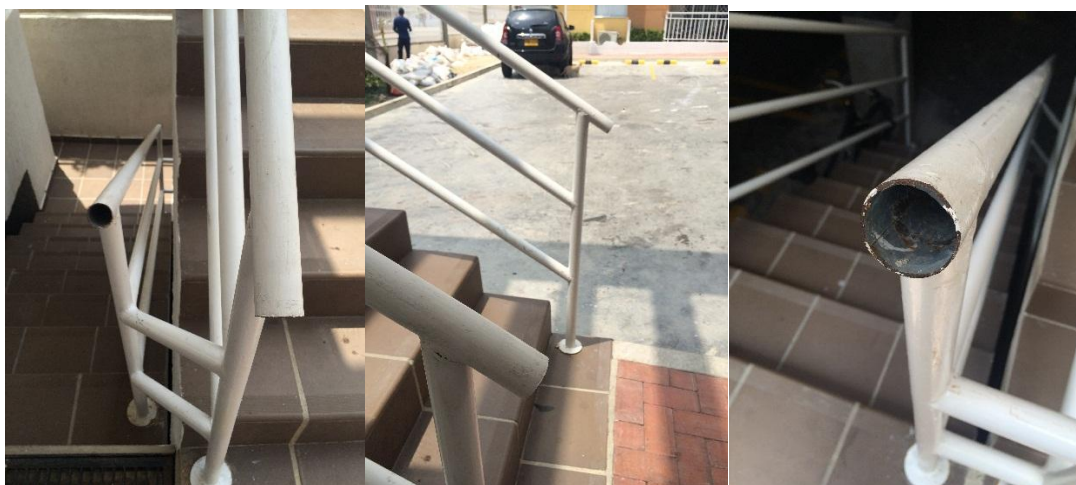


ESCALERAS Y PASILLOS

- En el descanso de la escalera se evidenciaron detalles de la obra gris deficientes que deben ser corregidos. Adicionalmente los barandales no están debidamente instalados



- Algunos de los finales del pasamanos no se encuentran cubiertos con sus respectivos tapones de protección, algunos de los existentes no se encuentran debidamente fijados.

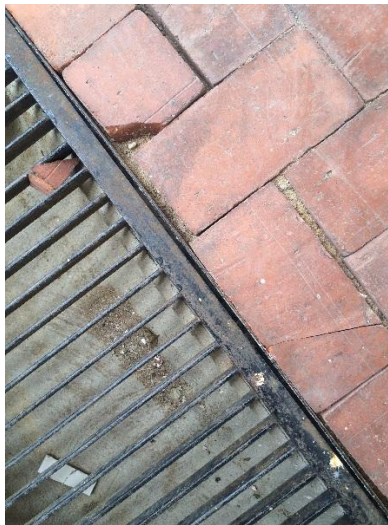




- La pintura de los pasamanos necesita mantenimiento, debido la presencia de oxidación en los elementos que la conforman. De igual forma presenta corrosión por desprendimiento en algunos puntos.



- Deben repararse las baldosas de la escalera que presentan barras de acero expuestas. Además de ser un detalle estético, es un elemento de acero expuesto al medio que puede acelerar la transmisión de corrosión al acero que hace parte de la estructura de hormigón y poner en riesgo la estabilidad de la obra. Los adoquines instalados presentan deficiencias hacia el exterior de los andenes.



- El acabado inferior de la escalera se encuentra en mal estado.



- Existen fisuras en las juntas del cielo raso de los pasillos. De igual forma las cajuelas construidas en eterboard o similar en las columnas presentan figuración en las juntas de las superficies, se recomienda la utilización del material adecuado para exteriores en estas superficies.



-
-



-





CONSULTORES DE INGENIERIA ASOCIADOS S.A.S - CONIAL
Nit: 890110297-1



- Se recomienda cambiar los apliques en acero inoxidable por presentar oxidación y corrosión.



GIMNASIO

- El piso empleado en el área no se encuentra bien instalado, presenta levantamientos en las aristas de unión, el material empleado debe contar con cordones de dilatación, todos estos detalles deben ser corregidos.



- Existen marcas de humedad bajo las ventanas en las pinturas de los muros por falta de sellamiento en los exteriores de los marcos de las ventanas.



(Vista interna)



(Vista exterior)

- Corregir filo y zócalo mostrado



- Los sellos de las juntas de las ventanas necesitan mantenimiento para evitar futuros problemas con filtraciones.



- Él toma corrientes del baño se encuentra suelto.

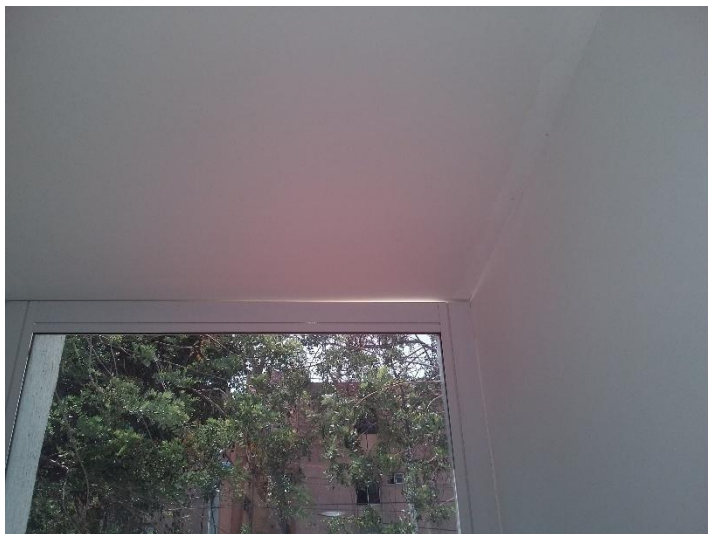


ADMINISTRACIÓN

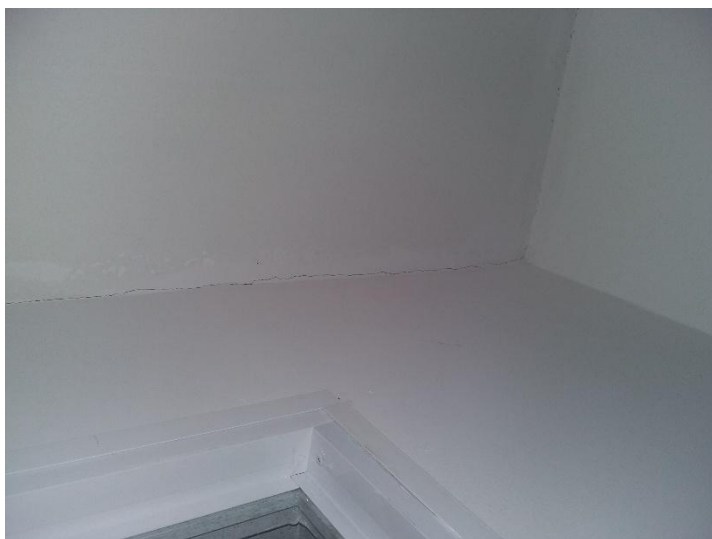
- Presenta abofamiento la pintura del cuarto de archivos y en el salón principal, además de discurrimientos sobre las paredes. Se observa que la junta entre los perfiles de aluminio de la ventana no se encuentra sellada. Debe ser corregida para evitar que en futuro se repita la patología mostrada.



- El marco de la ventana del fondo de la administración no se encuentra perfectamente instalado, se observa una luz entre el marco y el muro.



- Existen fisuras en la junta del cielo raso con el muro del baño



FACHADAS

- El material de recubrimiento del zócalo exterior (graniplass) de la administración necesita ser resanado



- El filo del voladizo puede ser mejorado



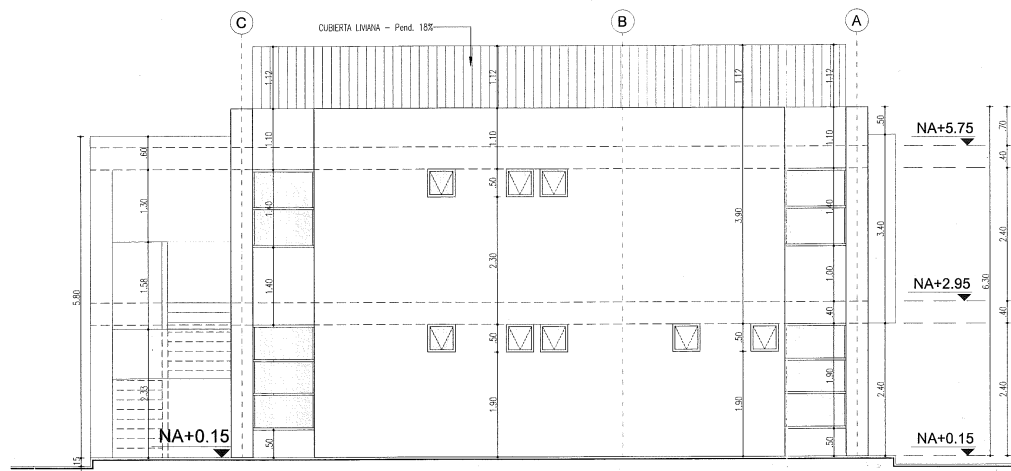
- En la zona posterior del edificio se encuentra un registro abierto con señalización deficiente y aceros visibles.



- Las cajuelas de la instalación de los aires acondicionados puede ser mejorada



- Definir altura de las ventanas del gimnasio



FACHADA POSTERIOR

Se recomienda la aplicación de pintura sobre los muros exteriores de los recintos mencionados en este informe ya que se están presentando suciedades por acumulación sobre las superficies de los muros recubiertos con stuplass, por la falta de sellamiento de la porosidad de este material aplicado en los muros de fachadas.

- En general se requiere la realización de una limpieza del área debido a que se evidencia suciedad generalizada y residuos de construcción, como salpicaduras de mezcla, salpicaduras de pintura entre otros en pisos paredes ventanerías, etc.



CONSULTORES DE INGENIERIA ASOCIADOS S.A.S - CONIAL
Nit: 890110297-1





CONSULTORES DE INGENIERIA ASOCIADOS S.A.S - CONIAL
Nit: 890110297-1





CONSULTORES DE INGENIERIA ASOCIADOS S.A.S - CONIAL
Nit: 890110297-1





CONSULTORES DE INGENIERIA ASOCIADOS S.A.S - CONIAL
Nit: 890110297-1



Héctor Orozco Montesino
Ing. Civil
Esp. Estructural

Laura Piñeres Fontalvo
Arquitecto.