



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

INFORME DE VISTAS DE OBRA CONJUNTO RESIDENCIAL OASIS
REVISION ZONAS VERDES, CERRAMIENTO EXTERIOR

CONSULTORES DE INGENIERIA ASOCIADOS S.A.S.

Abril de 2016

El presente informe se centra en las no conformidades encontradas en el conjunto residencial Oasis, ubicado en la carrera 68 con calle 74, luego de las respectivas visitas de revisión realizadas en las zonas verdes.

Se realizaron dos vistas de verificación para la revisión de los acabados de la zona antes mencionada, de las cuales se obtuvo el resumen de anomalías que a continuación se describen.



(ver observaciones en pagina Siguiente)



Alrededor de las zonas verdes podemos encontrar barras de acero descubiertas, saliendo tanto del piso, como desde las construcciones cercanas (bloque de apartamentos y muros de cerramiento). Este acero descubierto además de constituir un peligro para los propietarios del conjunto, sobre todo los niños, puesto que se pueden generar accidentes por el peligro que presupone una barra de acero en estas condiciones, es también probable que acelere procesos de oxidación al interior de los núcleos de concreto reforzado de los cuales hacen parte, teniendo en cuenta además la agresividad del medio ambiente propio de la ciudad; esta situación puede afectar la vida útil de las estructuras que conforman el conjunto. Se

recomienda corregir con celeridad esta anomalía debido al riesgo que representa tanto para los usuarios como para la estabilidad de la obra.



Hallamos residuos de construcción, tales como material cementante, rocas, ladrillos y otros más, tras el recorrido por las zonas verdes del conjunto residencial, los cuales deben ser retirados.



En la zona verde sobre el retiro posterior del conjunto hay tuberías sanitarias bajo los balcones de los apartamentos y tuberías eléctricas descubiertas. Es conveniente mejorar esta situación y recubrir las tuberías expuestas a la acción humana y del medio.



Sobre la zona verde en los retiros de la calle 74 y carrera 68, podemos ver una gotera proveniente de una tubería rota que sale del muro del cerramiento.



Estos espacios se encuentran ubicados en la parte posterior del área destinada a la piscina, y presentan deterioro en cuanto a su aspecto externo, es decir, tienen malos acabados y se encuentran sucios.



(Ver observaciones acerca de soportes de luminaria en siguiente página)



Los soportes de las luminarias necesitan mantenimiento y la pintura de protección presenta descascaramiento y oxidación en algunos casos.



Varias de las tapas del alcantarillado se encuentran oxidadas, y algunas de ellas están partidas.



Muchas de las zonas verdes, principalmente en el área de los retiros del conjunto y el parque infantil, se encuentran secas y la capa vegetal es ausente o esta muerta. Se recomienda mejorar los trabajos de jardinería a fin de no permitir el deterioro del entorno ambiental del conjunto, además de realizar sembrado (grama) para mejorar el aspecto visual de las zonas.



(Ver observaciones correspondientes en siguiente página)



Las rejas del cerramiento se encuentran sucias, por lo que requiere limpieza general de las mismas. En ciertos puntos se evidencia la presencia de residuos de construcción adheridos a los elementos que conforman el cerramiento, por lo que se requiere remoción y limpieza de los mismos. Se evidenció la presencia de elementos sueltos o sin ajuste. También se encuentran unas rejas con escaso recubrimiento y fijación estructural muy pobre, lo que las hace poco seguras, las mismas pueden mecerse con el viento.



En varias partes del cerramiento, las rejas fueron instaladas muy arriba, lo que deja un gran espacio entre ella y el muro. También podemos ver en la esquina, formada por la fachada frontal y la lateral izquierda, un gran espacio entre los cerramientos. Esta situación reduce la funcionalidad principal del cerramiento exterior del conjunto, la cual es brindar seguridad ante personal ajeno a los usuarios finales del proyecto.



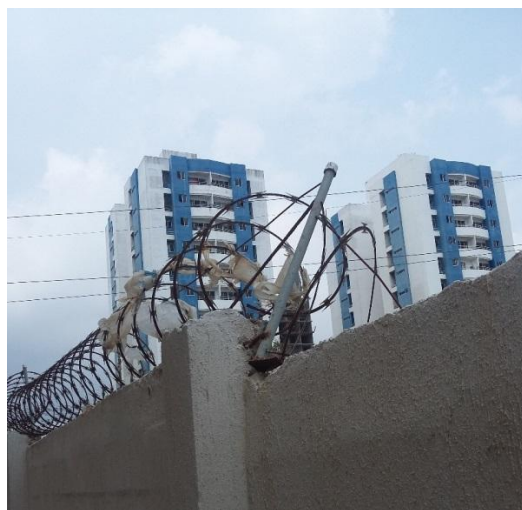
Sobre la columneta del cerramiento, ubicada en la esquina del jardín infantil, podemos encontrar presencia de comején. La misma columneta presenta un acabado muy pobre.



En la zona verde de la parte posterior del conjunto residencial, encontramos varias guayas descubiertas, las cuales se convierten en un riesgo de seguridad inherente sobre todo por la facilidad de acceso a ellas que tienen los niños. Estas guayas parecen hacer parte del sistema de pararrayos instalados en las torres. Se requiere una mayor protección de las mismas para evitar posibles accidentes.



Encontramos grifos sostenidos por barras de acero, recomendamos mejorar la instalación de los mismos.



Se detectaron zonas del muro de cierre sobre el cual no existe concertina de protección o su instalación es deficiente. Como se observa en las fotografías, el muro colindante con el parque de niños no posee concertina y se observan barras de acero oxidadas que sobresalen en la parte superior del mismo. De igual manera los soportes de la concertina sobre el muro lateral están desprendidos y hace falta una parte por instalar.



En la zona verde de la parte posterior del conjunto, existe una llave de cierre rápido llena de arena, que impide la posibilidad de manipularla. Se debe mejorar la protección e instalación del elemento.

Héctor Orozco Montesino
Ing. Civil
Esp. Estructural

Laura Piñeres Fontalvo
Arquitecto.