



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

INFORME DE VISTAS DE OBRA CONJUNTO RESIDENCIAL OASIS
REVISION ÁREAS COMUNES

CONSULTORES DE INGENIERIA & ASOCIADOS S.A.S.

Agosto 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 en las áreas comunes de los bloques del conjunto.

Se realizaron 5 visitas de verificación para la revisión de los acabados de la zona antes mencionada, de las cuales se obtuvo el resumen de anomalías presentado a continuación.

Durante dichas visitas se evidenciaron ciertas inconsistencias en cuanto a las medidas e instalaciones consignadas en los planos suministrados a esta interventoría y las corroboradas en el sitio de la obra; dichas inconsistencias se encuentran consignadas en los planos adjuntos al presente documento en formato pdf, y que son copia de los originales suministrados.



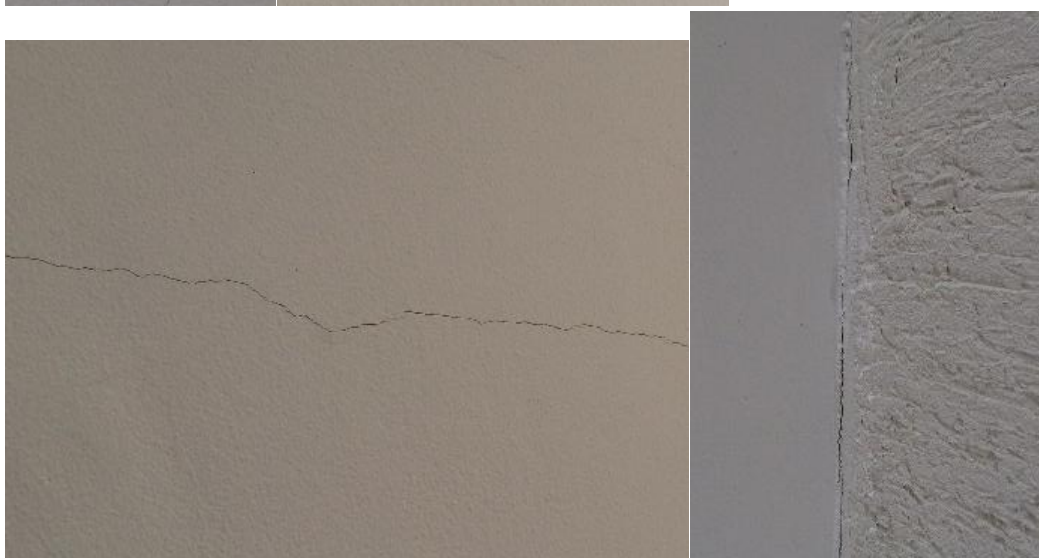


En las zonas comunes se pueden evidenciar diferentes tipos de detalles con acabados deficientes, como en las escaleras, barandales, columnas, entre otros, que deben ser corregidos. El graniplast aplicado en las fachadas de los bloques del conjunto se encuentra en general en mal estado y en casi toda la superficie se encuentra sin sellar (sin pintura). En algunas partes esta descascarado (como se observa en las imágenes anteriores) lo que además representa además de un acabado defectuoso, puede generar problemas futuros a los elementos que recubre.

Se pudieron observar malas reparaciones por parte de la constructora a la hora de corregir detalles mal elaborados en la etapa constructiva, que por el contrario afean el entorno del conjunto, como son parches de mortero sin ningún otro tipo de recubrimiento que resaltan en el acabado blanco de las paredes.



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

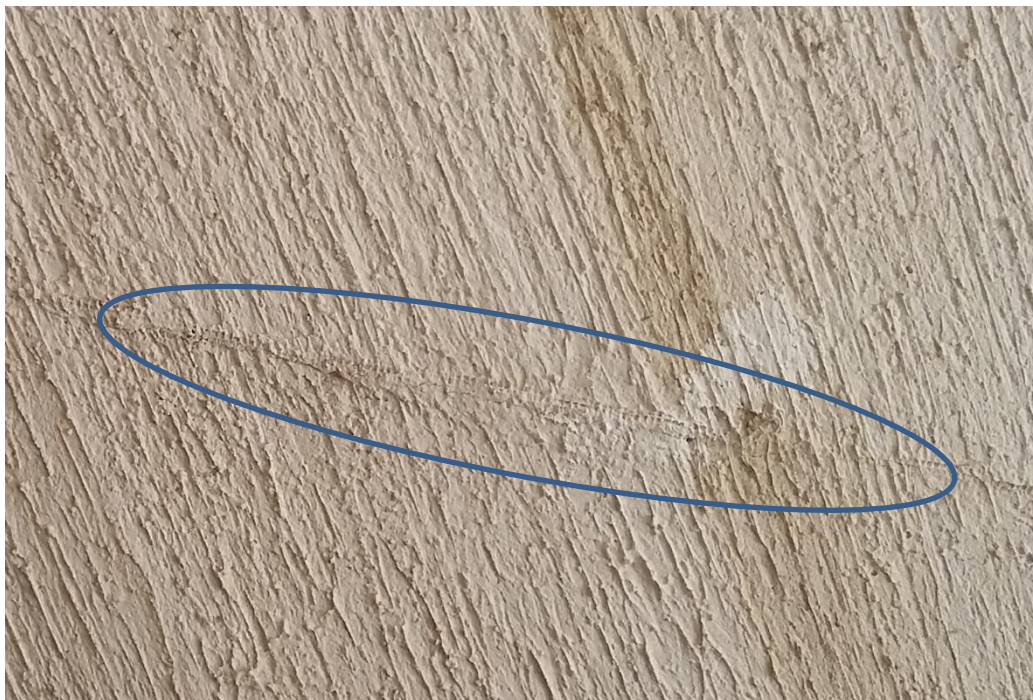




CONSULTORES DE INGENIERIA ASOCIADOS S.A.S - CONIAL
Nit: 890110297-1



Barranquilla: Carrera 50 No. 74 - 36
Tel Fijo: 3602641; Celular: 300 4914995; e-mail: conialsas@gmail.com-
chemopatologia@gmail.com





Los cielos rasos presentan fisuras en la unión con los muros y entre los accesorios eléctricos. En general todos los remates de los cielos rasos se encuentra mal acabados puesto que no existe una línea con un acabado agradable a la vista, si no que por el contrario se observan rugosidades, huecos, residuos de obra negra y gris, manchas entre otros. De igual forma, en los remates de los elementos elaborados con eterboard, se evidencia el mal acabado puesto que se ve la cinta de refuerzo instalada en el borde.





Existe humedad en diferentes partes del cielo raso en algunos pisos de las. Esto afecta el recubrimiento del acabado y la pintura aplicada. Además de que esta situación ofrece un aparente aspecto de abandono, debe ser atendida con suma urgencia de manera que sea localizada la fuente que las provoca, puesto que a futuro, esto pone en riesgo la estabilidad del concreto reforzado de la zona, y por ende la estructura de los bloques por contaminación, carbonatación y oxidación del material.



Se recomienda la aplicación de pintura sobre los muros y balcones en los cuales se están presentando suciedades. 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 ventanerias, etc.





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. Además encuentran oxidadas lo que evidencia pintura de protección deficiente y/o falta de mantenimiento. Esta situación debe ser corregida.





Los contadores no se encontraban señalados en los planos. Varios de ellos se encuentran en mal estado, ya sea por filos partidos, fisuras, pasadores para cerradura partidos, etc.



El acabado de los piso en algunos puntos de la edificación se encuentra en mal estado; en las fotografías se pueden observar baldosas en el séptimo piso de la torre 5 partidas.



Puertas de los ascensores oxidadas y con peladuras en la pintura de recubrimiento. En la torre 1 un timbre se encuentra partido; en la torre 2 no sirve el timbre del segundo piso y dentro del ascensor el botón 2 no está habilitado. El de la torre 5 no es digital como el de las demás torres, no tiene las teclas del primer piso y las de abrir y cerrar las puertas, y en el piso 5 no sirve la tecla para llamar al ascensor; además el espejo, ubicado en el interior del ascensor, se encuentra partido y la alfombra levantada.



El buitrón que lleva del octavo piso a la cubierta de la torre 5, no tiene tapa, lo cual es un inminente problema en cuanto a manejo de aguas se refiere, representa un foco de deterioro para elementos cuya protección y acabados no son para exteriores. Además representa posibles inundaciones en los apartamentos más cercanos a este elemento.



Algunas de las puertas de los extintores presentan oxidación.



Los escalones entre la torre 1 y 2 tienen una contrahuella exagerada y peligrosa para los residentes del conjunto. El adoquín instalado se nota desnivelado y presenta un aparente hundimiento hacia el costado izquierdo de la anterior fotografía.



Las tapas de los registros eléctricos están partidas, sueltas o mal instaladas.



Algunos accesorios no están instalados y otros con malos acabados.



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





Se observa con preocupación que por parte de la empresa constructora se inician trabajos de reparación que no se culminan dentro de tiempos prudentes (o con la estética que requiere), lo que evidencia la falta de compromiso con el conjunto que existe por parte de la empresa, y que constituye focos de riesgo para los habitantes, dado que (por ejemplo los “nichos” que se observan en las fotografías anteriores) estas reparaciones pueden convertirse en hogares provisionales para roedores; puede presentarse además manipulación de las tuberías expuestas, y dejó en evidencia vicios ocultos en la edificación, como lo son los aceros en estado de corrosión expuestos que sobresalen del concreto del edificio, y que representan el inicio de patologías futuras mucho más serias para la estructura en cuestión.



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





Durante la construcción de los acabados de los antepechos no se tuvieron en cuenta los filos ni el acabado final del mismo, puesto que se muestran irregulares y toscos en general en todos los bloques. De igual forma se evidencia la presencia de residuos de construcción sobre los muros como se puede ver en la imagen.



El refragüe de los pisos en algunos sectores es deficiente.



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





El acabado de la junta de construcción es deficiente o inexistente.





El acabado interior de los balcones es inexistente. En algunos incluso hasta la fecha no se les ha instalado rejilla de desagüe, y lo que es peor, la tubería instalada aún se encuentra sellada.



El sistema de anclajes utilizado para las barandas no es el más adecuado, como se evidencia en la imagen y en el estado generalizado de las mismas en bloques, escaleras, cerramiento entre otras, toda vez que la Norma sismoresistente colombiana NSR-10 exige que las barandas sean capaces de soportar una carga de 100kg/m y trasmitirla a la estructura a través de sus soportes. La baranda de la imagen fue retirada con relativa facilidad.

En general se observa y se evidencia una total falta de control en cuanto a acabados se refiere por parte de los residentes y responsables de la obra en los diferentes aspectos que conforman la edificación, en lo que respecta a las áreas comunes del conjunto. Se evidencian acabados toscos, inexistentes o mal contruidos. De igual



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

manera se recomienda a la constructora realizar un barrido a profundidad de las áreas expuestas, y no solo centrarse en la corrección de las no conformidades esbozadas en el presente documento por las fotografías que se utilizan como ejemplo para mostrar las patologías y/o productos no conformes encontrados.

Héctor Orozco Montesino
Ing. Civil
Esp. Estructural

Laura Piñeres Fontalvo
Arquitecto.