



CONSULTORES DE INGENIERIA ASOCIADOS S.A.S.
NIT: 890110297-1

INFORME FINAL DE RECEPCIÓN ZONAS COMUNES
CONJUNTO RESIDENCIAL OASIS

CONSULTORES DE INGENIERIA ASOCIADOS S.A.S.

DICIEMBRE DE 2016

Carrera 50 N° 74 - 36, TEL: (+57) 5 3602641 Cel. 3004914995
E-mail: conialsas@gmail.com
Barranquilla - Colombia



CONSULTORES DE INGENIERIA ASOCIADOS S.A.S.
NIT: 890110297-1

Dentro del marco del contrato de consultoría cuyo objeto es: “el recibo de las obras ejecutadas por la empresa MARVAL S.A. que hacen parte de las zonas comunes del conjunto residencial” y dentro de su alcance, nos corresponde presentar un informe de las actividades desarrolladas con el fin de poder tramitar la factura correspondiente a los pagos que se derivan del contrato y en tal sentido presentamos este documento como el Informe Final de nuestra actuación, desde el inicio de nuestras funciones hasta la fecha.

Para explicitar las actividades desarrolladas, este informe lo hemos desarrollado haciendo una descripción de las actividades realizadas mes a mes. Todas estas funciones fueron cumplidas por profesionales especializados.

MES DE ENERO:

En el mes de enero, se realizaron las siguientes actividades:

- Recolección de información correspondiente al conjunto residencial y revisión de las mismas (entregado por la entidad Navarro Tobar, que en ese momento administraba al edificio) y como resultado de esta revisión se envió a la Curaduría, con copia a la administración, un oficio donde se comunican algunas inconsistencias encontradas en la información suministrada, relacionada con las fechas de radicación del proyecto en esta entidad y las fechas contenidas en los planos.
- Asistencia a reunión en instalaciones de MARVAL junto con la administradora y representantes del Comité Técnico el día 13 de enero, donde se firma la primera acta con la constructora con los siguientes compromisos:
Reubicación del exhosto de planta eléctrica.
Entrega del parqueadero tres (3) nivel sin bodega de MARVAL
Entrega del sistema contra incendios,
Entrega de ascensores.

Estas actividades fueron realizadas antes de la firma del contrato.

MES DE FEBRERO:

En el mes de febrero del año en curso, se realizaron las siguientes actividades:

- Visitas al conjunto residencial para inspección visual de ascensores. Esta actividad es realizada por el ingeniero Héctor Orozco y la arquitecta Laura Piñeres, funcionarios de nuestra empresa. No fue posible contar con la presencia de los ejecutores de la obra, ni con un representante de la empresa contratada (Schindler) para el suministro e instalación de los mismos. De la



CONSULTORES DE INGENIERIA ASOCIADOS S.A.S.
NIT: 890110297-1

inspección se hizo un registro fotográfico de las patologías encontradas, las cuales quedaron consignadas en fichas técnicas.

- En vista de la inasistencia de funcionarios de la firma MARVAL y de la empresa contratada por ésta (Schindler) para el suministro e instalación de los ascensores, en reiteradas ocasiones se le notificó, mediante oficios, la presencia de los mismos para inspeccionar, en conjunto, el ascensor de cada torre y su adecuado funcionamiento sin afectar las garantías de los equipos.

Estas actividades fueron realizadas antes de la firma del contrato.

MES DE MARZO.

En el mes de marzo se ejecutaron las siguientes actividades:

- Se suscribió el contrato de prestación de servicios y se entregaron las pólizas correspondientes.
- Visitas de inspección de Bloque de administración: salón social, gimnasio y oficina de administración entregando informe correspondiente.
- Inicio inspección de equipos eléctricos por el ingeniero eléctrico Darwin grimaldo.
- Inicio revisión Zonas verdes por el ing. Héctor Orozco y auxiliares Carlos Colonna y Elías Castillo.

MES DE ABRIL.

En el mes de abril se ejecutaron las siguientes actividades:

- Entrega de documentación del personal profesional que estaría vinculado al contrato a la nueva administración (Gecorba)
- Se solicitó nuevamente la presencia de un representante de Schindler y la constructora para inspeccionar en conjunto el ascensor de cada torre y su adecuado funcionamiento sin afectar las garantías de los equipos.
- Visitas de inspección a instalaciones eléctricas en parqueadero del semisótano, cuarto de planta de emergencia, cuarto de bombas, cuarto eléctrico de gabinetes, subestación eléctrica y cuarto de equipo Hidroneumático de piscina, cuarto de ascensores e iluminación plazuela interior de parqueo. Se entregó informe respectivo. Realizadas por ingeniero eléctrico Darwin grimaldo, Ing. Héctor Orozco y Arq. Laura Piñeres.



CONSULTORES DE INGENIERIA ASOCIADOS S.A.S.
NIT: 890110297-1

MES DE MAYO.

En el mes de mayo se ejecutaron las siguientes actividades:

- Se recibe parcialmente salón social y oficina de administración, gimnasio y piscina.
- Visitas de inspección cerramiento, entrega de informe zonas verdes-cerramiento por el ing. Héctor Orozco y auxiliares Carlos Colonna y Elías Castillo.
- Asistencia a reuniones por motivo de cambio de consejo de administración y actualización del estado del contrato y la respuesta por parte de la constructora.
- Exposición primer informe de entrega de zonas comunes ante propietarios, administración y consejo de administración. Actividades ejecutadas por los Ingenieros Anselmo Hernández Peña, Héctor Orozco Montesino y la Arq. Laura Piñeres Fontalvo.
- Entrega informe eléctrico de ascensores.
- Se adelantan primeras observaciones en torres como resultado a las inspecciones realizadas.

MES DE JUNIO.

En el mes de junio se ejecutaron las siguientes actividades:

- Seguimiento a las áreas sin entregar y al silencio a los comunicados por parte de la constructora.

MES DE JULIO.

En el mes de Julio se ejecutaron las siguientes actividades:

- En vista del incumplimiento manifiesto de la constructora se expide documento a la administración recomendando se proceda a hacer efectivas las pólizas de la obra, las cuales no reposaban en el conjunto y fueron solicitadas a la constructora en reiteradas ocasiones.
- La constructora programa entrega de planta eléctrica el día 18 de Julio incumpliendo una vez más con las observaciones entregadas por parte de nuestro profesional eléctrico. Expidiendo nuevamente informe de esa área y reprogramando la fecha de entrega.
- Se reenvía a la constructora cronograma de entregas reiterando las áreas recibidas parcialmente hasta ese momento que comprendían: Gimnasio, Oficina administrativa, salón común y piscina. El resto de áreas hasta esa fecha estaba pendiente (5 meses posteriores a la firma del contrato).



CONSULTORES DE INGENIERIA ASOCIADOS S.A.S.
NIT: 890110297-1

- Se entrega físicamente derecho de petición en las oficinas de Marval y administración conjunto residencial Oasis por el caso omiso a solicitudes por parte de la constructora no recibiendo respuesta.

MES DE AGOSTO.

En el mes de agosto se ejecutaron las siguientes actividades:

- Seguimiento a las áreas sin entregar y al silencio a los comunicados por parte de la constructora.
- Entrega Informe de revisión de áreas comunes de torres

Actividades ejecutadas en plazo mayor al establecido en el contrato

MES DE SEPTIEMBRE.

En el mes de septiembre se ejecutaron las siguientes actividades:

- Se solicita formalmente a la constructora atender las afectaciones de los parqueaderos del sótano dos por las filtraciones de aguas lluvia que podrían afectar la estructura, así mismo, se reitera en el incumplimiento de los compromisos y se advierte la demanda en contra de la constructora por daños y perjuicios y afectación patrimonial de los inmuebles que se procederá a realizar.
- Se recibe planta eléctrica, zonas verdes y cerramiento perimetral.

MES DE OCTUBRE.

En el mes de octubre se ejecutaron las siguientes actividades:

- Seguimiento a las áreas sin entregar y al silencio a los comunicados por parte de la constructora.
- Asistencia a reuniones con el consejo y administración.
- MARVAL entrega cronograma de obras para las torres, cuartas de basuras, parque infantil, equipos de bombeo y contraincendios a los cuales se hace seguimiento nuevamente sin cumplirse los plazos.
- Se entregan informes de visita con las observaciones para los acabados de las torres 1 y 2 intervenidas en ese momento por un contratista de MARVAL.
- se realiza visita de inspección para recibo de los equipos de bombeo de agua potable consignando en acta las observaciones y recomendaciones pertinentes actividades ejecutadas por el Ing. Hidráulico Armando Rodríguez, Ing. Héctor Orozco y Arq. Laura Piñeres.



CONSULTORES DE INGENIERIA ASOCIADOS S.A.S.
NIT: 890110297-1

- Se comunica a la constructora el plazo máximo de entregas (15 de noviembre) reiterando que se procederá a establecer las demandas pertinentes.

MES DE NOVIEMBRE.

En el mes de noviembre se ejecutaron las siguientes actividades:

- Citaciones a MARVAL para conciliaciones con el abogado apoderado Armando Hernández.
- Subsanación de actas pendientes y recibo de cuarto de basuras, parque infantil y equipos de bombeo de agua potable.

Como puede observarse en la relación anterior, desde el mes de enero del presente año, la empresa CONIAL S.A.S, ha cumplido a cabalidad con el alcance del contrato. Producto de las gestiones realizadas se ha entregado a la constructora y a la administración correspondiente las respectivas actas, registros fotográficos, informes, oficios, comunicados de revisión y solicitud de corrección de anomalías e imperfecciones y cronogramas de entrega en lo que respecta a las zonas comunes; siendo atendidas por la constructora en tiempos mayores a los pactados y como consta en cada uno de los documentos expedidos por nuestra parte con una actitud demasiado pasiva y en algunos casos negligente ante los requerimientos de cada una de las zonas revisadas.

El orden en el que fueron intervenidas y recibidas las áreas fue el siguiente:

- Salón Social y oficina de administración: Acta de recibo parcial: mayo 2 de 2016.
- Gimnasio y equipos: Acta de recibo parcial: Mayo 5 de 2016
- Piscina, baños del área, equipos de aseo de piscina, cuarto de equipos: Acta de recibo parcial: Mayo 24 de 2016
- Planta eléctrica (con último mantenimiento y capacitación) circuito de iluminación de lámparas ornamentales, iluminación de parqueaderos en sótano uno (1) y (2) dos y subestación eléctrica: Acta de recibo parcial: septiembre 1 de 2016.
- Zonas verdes y cerramiento perimetral: Acta de recibo a satisfacción: septiembre 1 de 2016.
- Cuarto de basuras y zona verde adyacente: Acta de recibo a satisfacción: noviembre 23 de 2016.
- Equipos de Bombas (suministro y Contraincendios): Acta de recibo a satisfacción: noviembre 23 de 2016.
- Parque Infantil y zona verde adyacente: Acta de recibo a satisfacción: noviembre 24 de 2016.



CONSULTORES DE INGENIERIA ASOCIADOS S.A.S.
NIT: 890110297-1

Las áreas que no se discriminan en la relación anterior, en la actualidad, aún no se encuentran recibidas y tienen el plazo vencido para este efecto. Algunas de ellas como las torres están siendo intervenidas por el personal de MARVAL sin tiempo de entrega determinado, pues todos a la fecha han sido incumplidos.

Las áreas que no se mencionaron tales como: Ascensores, Parqueaderos, Zonas comunes de todas las torres de apartamentos forman parte de aquellas que como interventores ex post no se recibirán por total incumplimiento de la empresa constructora y que deberán ser manejadas jurídicamente a cargo de un abogado, quien actualmente se encuentra en ejercicio de las funciones que le competen.

Para el caso de las actas de recibo parcial se adoptó esta concepción para habilitar el uso de esas zonas específicas ya que sus pendientes por subsanar eran menores, no afectaban el buen funcionamiento del espacio y requerían de uno (1) a ocho (8) días máximo para su ejecución. De los compromisos pactados en las actas correspondientes, la empresa constructora respondió de la siguiente manera:

- **Salón social y oficina de administración:**

Compromiso subsanar: Mayo 7 de 2016 (5 días para subsanar)

Pendientes:

1. Sello de junta del marco superior de la ventana de la fachada lateral
2. Soporte del ingeniero estructural avalando la instalación de las platinas de cubierta.
3. Ajustar toma corriente baño de damas
4. Lavado de fachadas superiores del salón social

Fecha de subsanación: Noviembre 23 de 2016 (6 meses y 16 días después)

- **Gimnasio y equipos:**

Compromiso subsanar: Mayo 13 de 2016 (8 días para subsanar)

Pendientes:

1. Instalar la tapa de registro de la tubería del exhosto
2. Reparar las juntas de sellado del gimnasio
3. Reemplazo piedras en escalera salón social
4. Realizar las obras de drenaje en el sótano uno y dos que permitan evacuar las aguas lluvias que inundan el sótano dos en la esquina nororiental.



CONSULTORES DE INGENIERIA ASOCIADOS S.A.S.
NIT: 890110297-1

Fecha de Subsanación: Septiembre 1 de 2016 (3 meses y 19 días después)
Para esta zona en especial se solicitó el cambio total de piso.

- **Piscina:**

Compromiso subsanar: Mayo 25 de 2016 (1 día para subsanar)

Pendientes:

1. Marcación de los dos tableros de la zona de máquinas
2. Limpieza interna del registro

Fecha de subsanación: Septiembre 1 de 2016 (3 meses y 7 días después)

Paralelo al lapso de tiempo en el que estas áreas no se subsanaban se realizaron visitas periódicas a las instalaciones, se solicitaba informal y formalmente a la constructora responder no solamente por estas áreas sino por aquellas que aún no se intervenían en muchos de los casos sin recibir respuesta formal de ninguno de los responsables a cargo a pesar de reunirse en reiteradas ocasiones con el personal de nuestra empresa para la revisión y recepción de las nuevas áreas.

Se solicitó además plan de acción para las intervenciones pendientes y las pólizas de cumplimiento y estabilidad de la obra del conjunto residencial Oasis; se envía derecho de petición físicamente a las instalaciones de la constructora MARVAL S.A. dirigida al ing. Antonio Castillo como director de obras del conjunto residencial Oasis, no recibiendo de este ningún tipo de respuesta.

Hasta la presente el estado de las áreas recibidas corresponde con lo especificado en los planos y se encuentran en correcto funcionamiento. Cualquier imperfección o patología que surgiere en estas áreas a partir de la firma del acta de recibido a satisfacción debe ser requerida a MARVAL por garantías si dichas anomalías no son imputables al uso o mal uso que sobre ella hagan los propietarios del conjunto o terceros no vinculados con la constructora.

Es importante recalcar que, como labor conjunta de la gestión de interventoría expost, la administración y el consejo de administración se logró mejorar sustancialmente la zona del parque infantil proyectado en los planos del proyecto y entregado por la constructora, por uno con mayor extensión de juegos y con un mejor acabado brindándole a esta zona del proyecto una mejor vista y un espacio más adecuado para la cantidad de niños que lo utilizan y las diferentes edades que pueden hacer uso de él. Asimismo, mejoras en las zonas verdes del conjunto residencial.



CONSULTORES DE INGENIERIA ASOCIADOS S.A.S.
NIT: 890110297-1

Hasta la presente no hay plan de acción definido por parte de MARVAL S.A. para la intervención de parqueaderos y manifiestan que en el caso de las torres no se realizará entrega formal de torre por torre.

A pesar del tiempo extra dedicado a nuestra actividad (tiempo fuera de lo contratado) y en vista del incumplimiento persistente de MARVAL se decidió en una reunión con la administración, dejar en manos de abogado las sanciones jurídicas que de aquí en adelante se han de desarrollar con el compromiso nuestro de servir de soporte técnico a las acciones del abogado, pero no para recibir obras, puesto que nuestro contrato finiquitó con esta última acción, por lo cual debe procederse a su liquidación.

Cordialmente,

CONSULTORES DE INGENIERIA ASOCIADOS S.A.S.

Héctor Orozco Montesino
Ing. Civil

Laura Piñeres Fontalvo
Arquitecto

Anexos:

1. registro fotográfico de Zonas recibidas
2. registro fotográfico de zonas en actual intervención
3. informes técnicos de revisión de cada zona común.

FOTOGRAFIAS ÁREAS RECIBIDAS



Cuarto de bombas recibido a satisfacción



Nuevo parque infantil

CONSULTORES DE INGENIERIA ASOCIADOS S.A.S.
NIT: 890110297-1

Acabados zonas comunes internas bloques (en ejecución)





CONSULTORES DE INGENIERIA ASOCIADOS S.A.S.
NIT: 890110297-1



Carrera 50 N° 74 - 36, TEL: (+57) 5 3602641 Cel. 3004914995
E-mail: conialsas@gmail.com
Barranquilla - Colombia



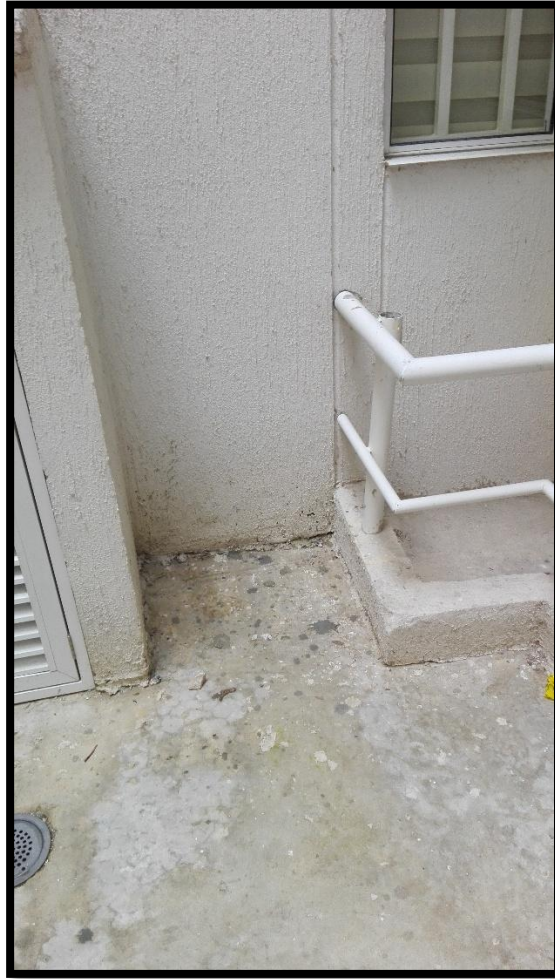
CONSULTORES DE INGENIERIA ASOCIADOS S.A.S.
NIT: 890110297-1



Carrera 50 N° 74 - 36, TEL: (+57) 5 3602641 Cel. 3004914995
E-mail: conialsas@gmail.com
Barranquilla - Colombia



CONSULTORES DE INGENIERIA ASOCIADOS S.A.S.
NIT: 890110297-1



Carrera 50 N° 74 - 36, TEL: (+57) 5 3602641 Cel. 3004914995
E-mail: conialsas@gmail.com
Barranquilla - Colombia



CONSULTORES DE INGENIERIA ASOCIADOS S.A.S.
NIT: 890110297-1

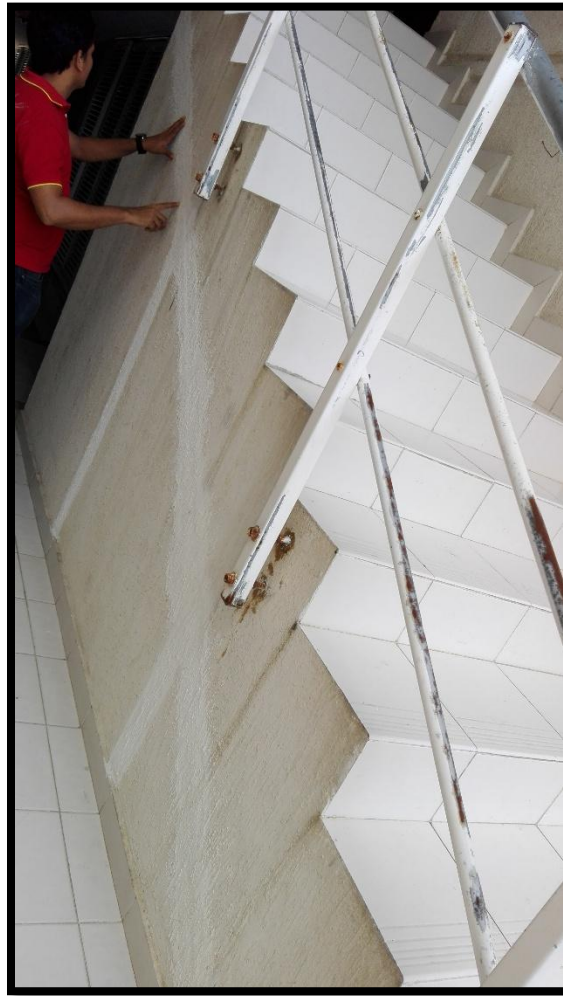


Carrera 50 N° 74 - 36, TEL: (+57) 5 3602641 Cel. 3004914995
E-mail: coniasas@gmail.com
Barranquilla - Colombia

CONSULTORES DE INGENIERIA ASOCIADOS S.A.S.
NIT: 890110297-1



CONSULTORES DE INGENIERIA ASOCIADOS S.A.S.
NIT: 890110297-1





CONSULTORES DE INGENIERIA ASOCIADOS S.A.S.
NIT: 890110297-1



Carrera 50 N° 74 - 36, TEL: (+57) 5 3602641 Cel. 3004914995
E-mail: coniasas@gmail.com
Barranquilla - Colombia