

COMPONENTE ARQUITECTÓNICO

INFORME TÉCNICO DE HALLAZGOS

ZONAS COMUNES _ PROPIEDAD HORIZONTAL

Revisión de los aspectos arquitectónicos con el objetivo de identificar y evaluar riesgos arquitectónicos en términos constructivos y normativos.

2024

3. COMPONENTE ARQUITECTÓNICO

FECHA DE LA VISITA: 22 de noviembre de 2024

ASISTENTES

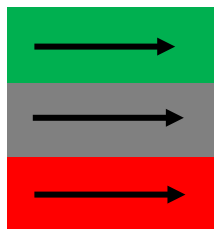
NOMBRES	EMPRESA	CARGO
Roque J. Barbosa	Lonja	Arquitecto
Juan Camilo Gutiérrez	PH Flor de Cerezo	Administración

3.1 INTRODUCCIÓN

RESOLUCIÓN 2400 DE 1979. (MAYO 22)

Por la cual se establecen algunas disposiciones sobre vivienda, higiene y seguridad en los establecimientos de trabajo (color de tubería y dirección de flujo). Se recomienda la siguiente codificación.

Red Hidráulica



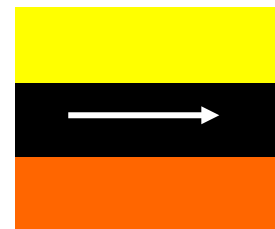
Red sanitaria (ALL)

Red contra incendio

Red Gas natural

Red sanitaria (AN)

Red Eléctrica - RETIE



DECRETO NACIONAL 2981 DE 2013

Por el cual se reglamenta la prestación del servicio público de aseo.

DECRETO 1967 DE 1991. (AGOSTO 15)

Por la cual se reglamenta el uso de los símbolos patrios: la bandera, el escudo y el himno nacional.

DECRETO NUMERO 926 DE 2010 (19 de MARZO)

Por el cual se establecen los requisitos de carácter técnico y científico para construcciones sismo resistentes NSR-10.

DECRETO 1538 DE 2005. (MAYO 17)

Por el cual se reglamenta parcialmente la ley 361 de 1997, Que establece mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones.

DECRETO 1469 DE 2010. (ABRIL 30)

Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones.

RESOLUCIÓN 1409 DE 2012. (Julio 23)

Por la cual el Ministerio de trabajo establece el Reglamento de Seguridad para protección contra caídas en trabajo en alturas. Y sus derivados y modificaciones.

DECRETO 1077 DE 2015. (MAYO 26)

Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector vivienda, ciudad y territorio. (Se compilan decretos concernientes a la construcción).

POT DECRETO 190 DE 2004

NORMAS TÉCNICAS COLOMBIANAS DE ACCESIBILIDAD

NTC 4139	“Símbolo Gráfico”
NTC 4140	“Edificios. Pasillos, corredores. Características Generales”
NTC 4143	“Edificios. Rampas fijas”
NTC 4144	“Edificios. Señalización”
NTC 4145	“Edificios. Escaleras”
NTC 4201	“Edificios. Equipamientos. Bordillos, pasamanos y agarraderas”
NTC 4279	“Edificios. Vías de circulación peatonales horizontales”
NTC 4349	“Edificios. Ascensores”
NTC 4959	“Edificios. Griferías”
NTC 4960	“Edificios. Puertas”
NTC 5017	“Edificios. Servicios sanitarios accesibles”
NTC 5610	“Señalización táctil”

3.2 ANÁLISIS DE VALORACIÓN

Cada uno de los hallazgos se valora en Leve, Grave y Muy Grave de acuerdo con su grado de complejidad en cuanto a las posibles soluciones. Metodología adoptada por la Lonja Autorreguladores.

ITEM	COMPLEJIDAD		
VALORACIÓN	LEVE	GRAVE	MUY GRAVE

Cuadro ejemplo de valoración

3.3 NOTAS DE RECOMENDACIONES GENERALES

Para mejorar la durabilidad y disminuir el porcentaje de deterioro de los sistemas-componentes y elementos del edificio, es necesario cumplir con las condiciones de garantías establecidas en las leyes mencionadas.

Todos los espacios destinados a evacuación, tales como escaleras de emergencia, hall de circulación y demás deberán prever señalización según lo establecido en NSR-10 K.3.9.2.7 y K.3.9.1.3. Todos los medios de evacuación deben estar previstos de señalización e iluminación artificial de emergencia y alarma, NSR-10 K.3.2.4 la iluminación de emergencia debe cumplir los requisitos de la NFPA 110 SEGÚN NSR-10-K.3.9.2.5. Sus derivados y actualizaciones.

Algunos sensores del hall o pasillos de cada piso presentan fallas en su activación, se deberá revisar el funcionamiento de cada uno y la solución respectiva para su perfecto trabajo.

Para corrección de fisuras se deberán aplicar aditivos tipo masillas de alto plasto-elasticidad al igual que los filos y remates en general de pintura.

Se deberán masillar y rematar los filos de vanos y dilataciones, al igual que repintar las zonas donde se evidencien transparencias o cambios de tonalidad de la pintura.


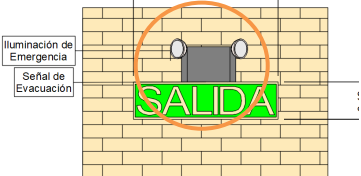


Es necesario la actualización de planos récord para registrar concordancia con la actualidad. NSR-10 A.1.5.2 sus derivados y/o actualizaciones.

Se deberán revisar y ajustar todas las puertas corta fuego del punto fijo, garantizando su operación en situaciones de emergencia.

3.4 HALLAZGOS ARQUITECTÓNICOS

UBICACIÓN/HALLAZGO		FACHADA
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
3.4.1 Exterior	 	<p>JUSTIFICACIÓN: Suministrar Acta de Entrega de fachadas, con manuales de operación, mantenimiento y constancia de impermeabilización. Especificaciones y garantías con el fin de evidenciar la trazabilidad de la entrega respecto a los acabados de las fachadas.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011</p> <p>Artículo 11.4. Suministrar las instrucciones para la instalación, mantenimiento y utilización de los productos de acuerdo con la naturaleza de estos.</p> <p>REQUERIMIENTO: Llevar a cabo lo solicitado en la justificación de este ítem.</p>

<p>3.4.2 Exterior</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: Actualmente la visibilidad y acceso operativo de la toma siamesa se ve disminuida por la ubicación de la reja y en un futuro se verá más afectada cuando crezca la vegetación.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: NTC 1669. <i>Norma para la instalación de sistemas para conexión de mangueras contra incendios.</i> Las conexiones de bomberos deben estar debidamente señalizadas mediante un aviso de letras de 25 mm de alto en el que se lea RED PRINCIPAL DE ALIMENTACIÓN.</p> <p>REQUERIMIENTO: Realizar las correcciones necesarias para mejorar la visibilidad y accesibilidad de la toma de siamesas.</p>
<p>3.4.3 Exterior</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: La Puerta de acceso peatonal del conjunto no tiene manija, presenta deterioro y desgaste en la manipulación de apertura.</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor</p> <p><i>Art. 3 Derecho a recibir productos de calidad:</i> Recibir el producto de conformidad con las condiciones que establece la garantía legal, las que se ofrezcan y las habituales del mercado.</p> <p>REQUERIMIENTO: Se debe condicionar una manija para el acceso al conjunto. Lijar y pintar nuevamente la puerta para obtener un acabado óptimo que garantice la durabilidad de la puerta y calidad estética en el acabado del acceso principal del edificio</p>

UBICACIÓN/HALLAZGO	ESCALERA DE EMERGENCIA / PUNTO FIJO
<p>3.4.4 Punto fijo</p>	  
<p>3.4.5 Punto fijo</p>	

JUSTIFICACIÓN: Ausencia de iluminación durante el recorrido del hall y en la puerta de emergencia, en todos los pisos de las 5 torres.

VALORACIÓN: **GRAVE**

NORMA APLICADA: NSR 10 K3.10 Señalización de salidas. K 3.10.1_La localización de estas señales debe ser tal que puedan ser vistas desde cualquier punto del recorrido y que guíen hacia la salida más cercana.

K.3.10.2 Toda señal de los medios de egreso debe tener la palabra “SALIDA” escrita en caracteres legibles, no menores de 150 mm de alto, y trazo no menor de 20 mm de ancho, **ILUMINADOS** por una fuente de energía confiable.

REQUERIMIENTO: Se debe instalar la iluminación durante el recorrido y salida por la puerta de emergencia en cumplimiento con la norma aplicada.



JUSTIFICACIÓN: las puertas de emergencia una vez abiertas no se cierran automáticamente ni herméticamente.



VALORACIÓN: **LEVE**

NORMA APLICADA: NSR 10 – Título J

J.3.5.5 – Puertas Cortafuego- Las puertas en muros cortafuego deben estar provistas con un sistema de cierre automático y deben estar construidas e instaladas de manera tal que eviten el paso de la llama y del humo. Deben demostrar su resistencia al fuego de acuerdo con estándares y métodos listados en el Apéndice II.

REQUERIMIENTO: garantizar el cierre automático de las puertas de emergencia de todos los pisos de las 5 torres. Suministrar el certificado de calidad de las puertas de emergencia para garantizar su hermeticidad y resistencia frente a las altas temperaturas de un incendio.

<p>3.4.6 Punto fijo</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: insuficiencia de iluminación de emergencia y señalización de la ruta de evacuación. La iluminación no es continua se presentan penumbras.</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: NSR 10 Título K K 3.9.1 GENERAL La iluminación de los medios de evacuación debe cumplir todas las disposiciones generales siguientes: K.3.9.1.1 – La iluminación de los medios de evacuación debe ser continua durante todo el tiempo en que, por las condiciones de ocupación, se requiera que las vías de escape estén disponibles para ser utilizadas. K.3.9.2 LUCES DE EMERGENCIA K.3.9.2.1 El sistema de iluminación de emergencia debe alimentarse con dos fuentes independientes de suministro; una tomada de la acometida del edificio y derivada antes del control general de la edificación (...), la otra tomada de una fuente auxiliar que garantice el funcionamiento del sistema en caso de un corte en la energía eléctrica.</p> <p>REQUERIMIENTO: Se solicita las luminarias y señalización necesaria para cumplir con el requerimiento normativo. Además, el certificado de las pruebas realizadas a las luces de emergencia instaladas.</p>
<p>3.4.7 Punto fijo</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: ausencia de pasamanos exigido por normatividad en el costado que da hacia el muro del punto fijo de las 5 torres.</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: NTC 4145 Accesibilidad de las Personas al medio físico. Edificios y escaleras. 3.3 PASAMANOS. Las escaleras deben tener pasamanos a ambos lados que cumplan con la NTC 4201, continuos en todo su recorrido y con prolongaciones horizontales mayores de 30 cm al comienzo y al final de aquellas. Los pasamanos deben tener una señal sensible al tacto que indique la proximidad de los límites de la escalera. Se coloca un pasamanos a 90 cm de altura y otro a 70 cm.</p>

		<p>REQUERIMIENTO: Se solicita instalar el pasamanos de seguridad primarios y secundarios en las 5 escaleras de emergencia en todos los pisos.</p>
<p>3.4.8 Punto fijo</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: en algunos pisos en la escalera de emergencia de las 5 torres faltan sensores e iluminación.</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: NSR 10 Título K K 3.9 – ILUMINACIÓN DE LOS MEDIOS DE EVACUACIÓN K.3.9.1 – GENERAL- La iluminación de los medios de evacuación debe cumplir todas las disposiciones generales siguientes: K.3.9.1.1 – La iluminación de los medios de evacuación debe ser continua durante todo el tiempo en que, por las condiciones de ocupación, se requiera que las vías de escape estén disponibles para ser utilizadas. K.3.9.1.2- Los medios de evacuación deben iluminarse en todos los puntos, incluyendo ángulos e intersecciones de corredores y pasillos, escaleras, descansos y puertas de salida, con no menos de 10 lux medidos en el nivel del piso.</p> <p>REQUERIMIENTO: Realizar las pruebas y suministrar el certificado de iluminación para los puntos fijos con las directrices de la NSR 10 Título K. instalar correctamente los sensores que hacen falta y realizar las pruebas de funcionamiento. Asegurar los bombillos para evitar vandalismo.</p>

		<p>JUSTIFICACIÓN: los sensores en la escalera de emergencia de algunos pisos NO funcionan.</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor Art. 3 Derecho a recibir productos de calidad: Recibir el producto de conformidad con las condiciones que establece la garantía legal, las que se ofrezcan y las habituales del mercado.</p> <p>NSR 10 Título K 3.9.1.1.- La iluminación de los medios de evacuación debe ser continua durante todo el tiempo en que, por las condiciones de ocupación, se requiera que las vías de escape estén disponibles para ser utilizadas.</p> <p>REQUERIMIENTO: garantizar que todos los sensores funcionen correctamente en todos los pisos de las 5 torres en la escalera de emergencia.</p>
<p>3.4.9 Punto fijo</p>	 	<p>JUSTIFICACIÓN: Falta la palabra Salida con flecha indicando la Descarga de la ruta de evacuación al primer piso.</p> <p>Debido a que la descarga de salida se encuentra en otro nivel se debe señalar estos 3 pasos para todos los primeros pisos.</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: K.3.10.2 Toda señal de los medios de egreso debe tener la palabra "SALIDA" escrita en caracteres legibles, no menores de 150 mm de alto, y trazo no menor de 20 mm de ancho, ILUMINADOS por una fuente de energía confiable.</p> <p>REQUERIMIENTO: Se debe instalar la palabra salida en la puerta de descarga de la ruta de evacuación en cumplimiento con la norma aplicada.</p> 

INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS
PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES
FLOR DEL CEREZO

UBICACIÓN/HALLAZGO		HALL
3.4.10 Hall	  	<p>JUSTIFICACIÓN: Las cajas metálicas de paso presentan un mal acabado en los bordes y las tapas no están sujetas se caen constantemente.</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor Art. 3 Derecho a recibir productos de calidad: Recibir el producto de conformidad con las condiciones que establece la garantía legal, las que se ofrezcan y las habituales del mercado.</p> <p>REQUERIMIENTOS: realizar las reparaciones pertinentes para dar un buen remate de acabado en todos los bordes de las cajas eléctricas de todos los pisos en las 5 torres asegurando sus respectivas tapas.</p>

<p>3.4.11 Hall</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: Se presentan huecos en las verticales de agua por posibles reparaciones.</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor Art. 3 Derecho a recibir productos de calidad: Recibir el producto de conformidad con las condiciones que establece la garantía legal, las que se ofrezcan y las habituales del mercado.</p> <p>REQUERIMIENTOS: realizar las reparaciones pertinentes para tapar nuevamente los huecos en donde se realizaron aperturas, dándole un acabado correspondiente sin modificar la estética de las paredes.</p>
<p>3.4.12 Hall</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: Los ganchos en varilla sobre muros de fachada no cumplen como ganchos de anclaje para labores de mantenimiento y lavado de fachadas.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: <i>Resolución 3673 de 2008 y Resolución 1409 de 2012.</i> Aportar certificado de ganchos de anclaje o conectores que permitan la unión al arnés del trabajador al punto de anclaje, para labores de mantenimiento y lavado de fachadas, que limitan la distancia de caída del trabajador a máximo 60 cm.</p> <p>REQUERIMIENTO: Retirar los ganchos actuales e instalar los que cumplen con la norma, presentando el certificado de carga validado por una empresa certificada o por el ingeniero calculista, y garantizar que cubren el área de la cubierta para posteriores mantenimientos.</p>


		
<p>3.4.13 Hall</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: El letrero de SALIDA pasa desapercibido en el sentido de la evacuación y no cuenta con iluminación propia. Y en los puntos más alejados a la escalera de emergencia no cuenta con señalización ni iluminación propia de emergencia.</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: NSR 10 K3.10 Señalización de salidas. K 3.10.1_ La localización de estas señales debe ser tal que puedan ser vistas desde cualquier punto del recorrido y que guíen hacia la salida más cercana.</p> <p>K.3.10.2 Toda señal de los medios de egreso debe tener la palabra “SALIDA” escrita en caracteres legibles, no menores de 150 mm de alto, y trazo no menor de 20 mm de ancho, ILUMINADOS por una fuente de energía confiable.</p> <p>REQUERIMIENTOS: Ubicar e instalar la señalización de salida de manera perpendicular a la circulación para que pueda ser vista desde todos los ángulos. Con iluminación propia de emergencia.</p>


UBICACIÓN/HALLAZGO		EXTERIORES
3.4.14 Exterior		<p>JUSTIFICACIÓN: Ausencia de instrucciones de operación de los extintores de incendio.</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: NTC 2885 <i>Extintores de Fuego</i> 6.1.3.9.1 <i>Las instrucciones de operación de los extintores deben estar situadas sobre el frente del extintor y deben ser claramente visibles.</i> 6.1.3.10.1 <i>Los gabinetes que albergan extintores de incendios no deben cerrarse con cerrojo, excepto cuando los extintores estén sometidos al abuso y los gabinetes incluyen un medio de acceso de emergencia.</i></p> <p>REQUERIMIENTOS: Instalar las instrucciones y señalización requeridas por la norma en todos los extintores de fuego del proyecto.</p>
3.4.15 Exterior	 	<p>JUSTIFICACIÓN: Falta la señalización y numeración de los estacionamientos en el conjunto.</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor Art. 3 Derecho a recibir productos de calidad: Recibir el producto de conformidad con las condiciones que establece la garantía legal, las que se ofrezcan y las habituales del mercado.</p> <p>REQUERIMIENTOS: realizar la señalización y enumeración de todos los parqueaderos tanto privados, visitante, motos, y personas con movilidad reducida.</p>

<p>3.4.16 Exterior</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: La fachada presenta manchas de agua y deterioro. VALORACIÓN: LEVE NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor Art. 3 Derecho a recibir productos de calidad: Recibir el producto de conformidad con las condiciones que establece la garantía legal, las que se ofrezcan y las habituales del mercado. REQUERIMIENTOS: se debe revisar el flanche gotero y sacarlo más hacia el exterior permitiendo que el agua no manche la fachada. limpiar la superficie y pintar nuevamente garantizando que la calidad de la pintura no presente deterioro</p>
<p>3.4.17 Exterior</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: Se presenta oxidación en el cerramiento de todo el conjunto en los puntos de soldadura. VALORACIÓN: LEVE NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011, <i>1.2. Derecho a la seguridad e indemnidad.</i> Derecho a que los productos no causen daño en condiciones normales de uso y a la protección contra las consecuencias nocivas para la salud, la vida o la integridad de los consumidores. REQUERIMIENTO: Realizar la reparación pertinente a todo el cerramiento garantizando una adecuada pintura a la intemperie.</p>

UBICACIÓN/HALLAZGO	ZONA PISCINA
<p>3.4.19 Baños zona húmedas</p>	  <p>JUSTIFICACIÓN: se evidencia ausencia de elementos de apoyo necesario para los baños de personas con movilidad reducida. VALORACIÓN: GRAVE NORMA APLICADA: NTC-5017 3.3, 3.4 Y 3.5 <i>Equipos Sanitarios</i>. Barras de apoyo, dispensador de papel, espejo inclinación 10° REQUERIMIENTO: Se debe adecuar el baño destinado para personas con movilidad reducida con los parámetros e instalación de accesorios que garanticen la seguridad del usuario.</p>
<p>3.4.20 Baños zona húmedas</p>	 <p>JUSTIFICACIÓN: en los baños de las zonas húmedas se evidencian filtraciones y humedades en los muros exteriores. VALORACIÓN: LEVE NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor Art. 3 Derecho a recibir productos de calidad: Recibir el producto de conformidad con las condiciones que establece la garantía legal, las que se ofrezcan y las habituales del mercado. REQUERIMIENTO: se debe identificar, solucionar y reparar las humedades de los muros. Garantizando la uniformidad del acabado.</p>

		
<p>3.4.21 Cocina zona húmedas</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: Falta mesón y poceta con respectiva grifería detrás del volumen en baños. VALORACIÓN: LEVE NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011_Estatuto del Consumidor Art. 3 Derecho a recibir productos de calidad: Recibir el producto de conformidad con las condiciones que establece la garantía legal, las que se ofrezcan y las habituales del mercado. REQUERIMIENTOS: Dotar del mesón y la poceta para el goce y disfrute de los propietarios.</p>
<p>3.4.22 Piscina</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: Ausencia de alarma de inmersión. Falta la certificación por parte del distrito/municipio para la apertura de la piscina de uso colectivo del proyecto. VALORACIÓN: LEVE NORMA APLICADA: Ley 1209 de 2008 Artículo 10. Inspección y vigilancia. Corresponde a la dependencia u oficina administrativa que el respectivo municipio o distrito determine, realizar las funciones de inspección y expedir el correspondiente documento donde certifique que la piscina posee las normas de seguridad reglamentarias.</p>

		<p>Artículo 11. Normas mínimas de seguridad. El Gobierno Nacional reglamentará las medidas de seguridad que deben ser cumplidas por los responsables de las piscinas. Es obligatorio implementar dispositivos de seguridad homologados, como son: barreras de protección y control de acceso a la piscina, detectores de inmersión o alarmas de agua que activen inmediatamente un sistema de alarma provisto de sirena y protección para prevenir entrapamientos.</p> <p>REQUERIMIENTO: Solicitar el certificado a la entidad distrital competente para la apertura de la piscina colectiva e instalar la alarma de inmersión requerida normativamente.</p>
<p>3.4.23 Piscina</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: ausencia de demarcación de profundidad y falta certificado del sistema de succión, desinfección y recirculación del agua.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1209 de 2008</p> <p>Artículo 11. Normas mínimas de seguridad. b) Deberá mantenerse permanentemente el agua limpia y sana, cumpliendo los requisitos higiénico-sanitarios establecidos por la respectiva autoridad sanitaria. El tratamiento de desinfección química debe cumplir las condiciones que establezca el reglamento para proteger la salud de los usuarios.</p> <p>Artículo 13. Toda piscina deberá marcar de forma visible la profundidad de la piscina. Las piscinas de adultos deberán ser marcadas en tres (3) partes indicando la profundidad mínima, la máxima y la intermedia. La marcación de las diferentes profundidades será de forma seguida y clara, por medio de baldosas de distinto color, sin que se presenten cambios de profundidad de manera abrupta.</p> <p>REQUERIMIENTO: realizar la demarcación de las profundidades de la piscina siguiendo las indicaciones normativas. Suministrar a la copropiedad el certificado del sistema para mantener el agua en óptimas condiciones para el uso seguro de la piscina.</p>

<p>3.4.24 Piscina</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: ausencia de citófono para llamadas de emergencia y se debe garantizar la capacitación de personal permanente en el proyecto para ser salvavidas en caso de una emergencia.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1209 de 2008 Artículo 11. <i>Normas mínimas de seguridad.</i> f) Deberá haber en servicio las veinticuatro (24) horas del día en el sitio de la piscina un teléfono o citófono para llamadas de emergencia;</p> <p>Artículo 14. Protección de menores y salvavidas. Queda prohibido el acceso a las áreas de piscina a menores de doce (12) años de edad sin la compañía de un adulto que se haga responsable de su seguridad. Esta medida no exime a los responsables de los establecimientos que tengan piscina o estructuras similares de tener el personal de rescate salvavidas suficiente para atender cualquier emergencia. En todo caso, dicho personal de rescate salvavidas no será inferior a una (1) persona por cada piscina y uno (1) por cada estructura similar.</p> <p>El personal de rescate salvavidas deberá tener conocimientos de resucitación cardio-pulmonar y deberá estar certificado como salvavidas de estas calidades por entidad reconocida. El certificado no tendrá ningún costo.</p> <p>REQUERIMIENTO: Instalar el dispositivo para realizar llamadas en caso de una emergencia y garantizar la certificación de personal permanente del proyecto para prestar servicio de salvavidas.</p>
----------------------------------	---	---

<p>3.4.25 Piscina</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: Se presenta oxidación en el cerramiento de la piscina en los puntos de soldadura y en los soporte verticales y horizontales.</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011, <i>1.2. Derecho a la seguridad e indemnidad.</i> Derecho a que los productos no causen daño en condiciones normales de uso y a la protección contra las consecuencias nocivas para la salud, la vida o la integridad de los consumidores.</p> <p>REQUERIMIENTO: Realizar la reparación pertinente a todo el cerramiento garantizando una adecuada pintura a la intemperie.</p>
<p>3.4.26 Parque infantil</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: Aportar sus fichas técnicas y garantías del parque infantil.</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: Aportar sus Fichas Técnicas y Garantías de los equipos del gimnasio. Ley 1480 de 2011 Artículo 11.4. Suministrar las instrucciones para la instalación, mantenimiento y utilización de los productos de acuerdo con la naturaleza de estos.</p> <p>REQUERIMIENTO: Aportar las fichas técnicas y garantías del parque infantil.</p>

UBICACIÓN/HALLAZGO	PORTERÍA	PORTERÍA
<p>3.4.27 Portería</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: Ausencia de extintor y vidrio en módulo extensión de fuego</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: NTC 2885 <i>Extintores de Fuego</i> 6.1.3.10.1 <i>Los gabinetes que albergan extintores de incendios no deben cerrarse con cerrojo, excepto cuando los extintores estén sometidos al abuso y los gabinetes incluyen un medio de acceso de emergencia.</i></p> <p>REQUERIMIENTOS: Dotar el extintor de incendio y el vidrio en este módulo.</p>
<p>3.4.28 Portería Acceso Vehicular</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: La Puerta de acceso vehicular del conjunto presenta oxidación en los anclajes de los brazos hidráulicos.</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor</p> <p><i>Art. 3 Derecho a recibir productos de calidad:</i> Recibir el producto de conformidad con las condiciones que establece la garantía legal, las que se ofrezcan y las habituales del mercado.</p> <p>REQUERIMIENTO: Lijar y pintar nuevamente la puerta o los puntos de anclajes para obtener un acabado óptimo que garantice la durabilidad de la puerta y calidad estética en el acabado del acceso vehicular del edificio, garantizando la resistencia a las condiciones exteriores.</p>

<p>3.4.29 Parqueadero Acceso Vehicular</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: se evidencia la ausencia en la demarcación normativa del parqueadero señalización movilidad reducida. VALORACIÓN: LEVE NORMA APLICADA: NTC 4144 Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, espacios urbanos y rurales. Señalización NTC 4904 Accesibilidad de las personas al medio físico. Estacionamientos Accesibles REQUERIMIENTO: Realizar la demarcación del parqueadero de personas con movilidad reducida siguiendo lo dictaminado por la norma.</p>
UBICACIÓN/HALLAZGO		CUBIERTA
<p>3.4.30 Cubierta</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: Aportar sus fichas técnicas y garantías de la teja instalada en las torres. VALORACIÓN: LEVE NORMA APLICADA: Aportar sus Fichas Técnicas y Garantías de los equipos del gimnasio. Ley 1480 de 2011 Artículo 11.4. Suministrar las instrucciones para la instalación, mantenimiento y utilización de los productos de acuerdo con la naturaleza de estos. REQUERIMIENTO: Aportar las fichas técnicas y garantías de las tejas en cubierta.</p>



<p>3.4.31 Cubierta</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: se encuentra deteriorada la impermeabilización de la cubierta del volumen del sobre recorrido de los ascensores.</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor</p> <p>Artículo 3º. 1.1 <i>Derecho a recibir productos de calidad:</i> Recibir el producto de conformidad con las condiciones que establece la garantía legal, las que se ofrezcan y las habituales del mercado. 1.2. <i>Derecho a la seguridad e indemnidad:</i> Derecho a que los productos no causen daño en condiciones normales de uso y a la protección contra las consecuencias nocivas para la salud, la vida o la integridad de los consumidores.</p> <p>Artículo 11. 4. Suministrar las instrucciones para la instalación, mantenimiento y utilización de los productos de acuerdo con la naturaleza de estos.</p> <p>REQUERIMIENTO: Garantizar la impermeabilización del sobre recorrido de los ascensores. Suministrar el certificado de la impermeabilización que se aplicó en las vigas y canales de cubierta.</p>
<p>3.4.32 Cubierta</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: Identificar y aclarar a que pertenecen estos tubos.</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor</p> <p>Art. 3 Derecho a recibir productos de calidad: Recibir el producto de conformidad con las condiciones que establece la garantía legal, las que se ofrezcan y las habituales del mercado.</p> <p>REQUERIMIENTO: Identificar a que pertenecen estos tubos expuestos e instalar una caja de paso soportada en antepecho.</p>

UBICACIÓN/HALLAZGO	EXTERIOR
<p>3.4.33 Exterior espacio Público</p>	  <p>JUSTIFICACIÓN: En esquina sur oriental falta terminar el espacio público el andén y rampas de acceso para personas con movilidad reducida no están ejecutadas.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor</p> <p><i>Art. 3 Derecho a recibir productos de calidad:</i> Recibir el producto de conformidad con las condiciones que establece la garantía legal, las que se ofrezcan y las habituales del mercado.</p> <p>REQUERIMIENTO: completar circuito de andén y rampas de acceso para personas con movilidad reducida garantizando la continuidad del paso urbano para todos los peatones.</p>

<p>3.4.34 Exterior espacio Público</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: en parqueaderos de visitantes falta la instalación de tope llantas, además se evidencia la ausencia en la demarcación normativa del parqueadero señalización movilidad reducida.</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: NTC 4144 Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, espacios urbanos y rurales. Señalización NTC 4904 Accesibilidad de las personas al medio físico. Estacionamientos Accesibles</p> <p>REQUERIMIENTO: Instalar los tope llantas y realizar la demarcación del parqueadero de personas con movilidad reducida siguiendo lo dictaminado por la norma.</p>
<p>3.4.35 Exterior espacio Público</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: en el costado sur occidental del andén presenta un desnivel el cual genera tropezón y es un riesgo para las personas y más para las personas con baja visión o nula no hay continuidad en la loza podotáctil</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor <i>Art. 3 Derecho a recibir productos de calidad:</i> Recibir el producto de conformidad con las condiciones que establece la garantía legal, las que se ofrezcan y las habituales del mercado.</p> <p>REQUERIMIENTO: corregir el andén garantizando el la continuidad de la loza podotáctil a un mismo nivel como se está realizando en las otras esquinas.</p>

<p>3.4.36 Exterior Portería</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: Falta completar ventana en la parte inferior de la portería. Se evidencia un hueco</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor</p> <p><i>Art. 3 Derecho a recibir productos de calidad:</i> Recibir el producto de conformidad con las condiciones que establece la garantía legal, las que se ofrezcan y las habituales del mercado.</p> <p>REQUERIMIENTO: retirar el palo que se encuentra en la parte inferior de la ventana e instalar ventana pasa documentos.</p>
UBICACIÓN/HALLAZGO		HALLAZGOS COPROPIETARIOS
<p>3.4.37 Halls</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: se observan varios tramos de guardaescobas sin enchapar y en algunos casos se ve como empiezan a desprenderse las piezas de enchape que conforman el guardaescoba de las zonas comunes.</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor</p> <p><i>Art. 3 Derecho a recibir productos de calidad:</i> Recibir el producto de conformidad con las condiciones que establece la garantía legal, las que se ofrezcan y las habituales del mercado.</p> <p>REQUERIMIENTO: verificar el estado de pega en que se encuentran todos los guardaescobas de zonas comunes del proyecto, asegurar los que se encuentren mal pegados o sueltos y volver a enchapar las zonas en las cuales se cayeron varias piezas. Esta reparación debe garantizar que no se han de despegar nuevamente las piezas de guardaescoba.</p>

<p>3.4.38 Vanos puertas y ventanas</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: falta dar terminación a los vanos de las ventanas y puertas de acceso de las unidades de vivienda.</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor</p> <p><i>Art. 3 Derecho a recibir productos de calidad:</i> Recibir el producto de conformidad con las condiciones que establece la garantía legal, las que se ofrezcan y las habituales del mercado.</p> <p>REQUERIMIENTO: se debe reparar, resanar, generar filis y pintar los vanos de las ventanas y puertas de acceso de las unidades de vivienda, que se encuentren en mal estado. Se debe garantizar la durabilidad y homogeneidad del acabado final de pintura.</p>
<p>3.4.39 Fachadas Internas</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: se presentan varios huecos y elementos que sobresalen de las fachadas internas de las torres del proyecto.</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor</p> <p><i>Art. 3 Derecho a recibir productos de calidad:</i> Recibir el producto de conformidad con las condiciones que establece la garantía legal, las que se ofrezcan y las habituales del mercado.</p> <p>REQUERIMIENTO: se deben revisar todas las fachadas internas de las torres del proyecto y retirar</p>

		<p>los elementos que sobresalen en fachada. Además, se deben reparar y resanar los huecos que aparecen en la fachada. Estas reparaciones deben garantizar un acabado óptimo y homogéneo en textura y pintura de fachada.</p>
<p>3.4.40 Filos Halls</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: se observa deterioro y desprendimiento en los esquineros que conforman los filos de los muros de los halls.</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor</p> <p><i>Art. 3 Derecho a recibir productos de calidad:</i> Recibir el producto de conformidad con las condiciones que establece la garantía legal, las que se ofrezcan y las habituales del mercado.</p> <p>REQUERIMIENTO: revisar todos los filos de los halls y cambiar los que se encuentren muy deteriorados, realizando los resanes y reparaciones pertinentes para evitar que se sigan despicando o desprendiendo. Se debe garantizar un acabado duradero y homogéneo de esta reparación.</p>

3.5 CONSIDERACIONES ARQUITECTÓNICAS

Teniendo en cuenta cada uno de los hallazgos, con sus respectivas descripciones y argumentos normativos, se aclara que, aunque no se describan de manera explícita en cada texto de nombramiento normativo, se hace referencia a ellas y sus modificaciones o derivados.

En el cuadro de hallazgos se evidencian las deficiencias constructivas, técnicas o normativas de cada uno de los ítems, en ocasiones se evidencian fotografías en particular de un interior, pero hace referencia a varios espacios donde se encuentre dado que comparten el mismo requerimiento, por tanto, en el texto se aclaran la correspondencia del lugar. Cada uno de los hallazgos se valora en **Leve**, **Grave** y **Muy Grave** de acuerdo con su grado de complejidad en cuanto a las posibles soluciones.

Hay deficiencias de los bienes que en ocasiones son imposibles de detectar a simple vista ya sea por su ubicación y condición, pero a su vez estos pueden generar posteriores afectaciones y se consideran vicios ocultos de la construcción.

3.6 CONSOLIDADO DE HALLAZGOS

TOTAL HALLAZGOS ARQUITECTÓNICOS	40	LEVE	31
		GRAVE	9
		MUY GRAVE	0