

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: 25 de noviembre de 2024

ASISTENTES

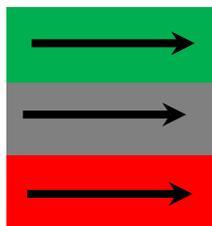
NOMBRES	EMPRESA	CARGO
Roque J. Barbosa	Lonja	Arquitecto
Rosa de Lima	PH Solarum	Presidente del Consejo
Carlos Sánchez	PH Solarum	Miembro del Consejo
Silvia Márquez	PH Solarum	Administradora
Ramiro Valencia	Linares Construcciones SAS	Arquitecto
Santiago Cuartas	Linares Construcciones SAS	Arquitecto
Paula Ángel	Linares Construcciones SAS	Arquitecto

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



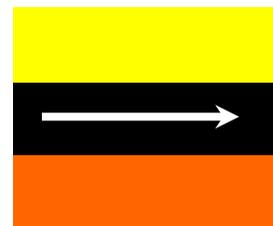
Red sanitaria (ALL)

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.

INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS
PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES
SOLARUM ETAPA 1



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		
	LEVE	GRAVE	MUY GRAVE
VALORACIÓN			

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 trasparencias 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.

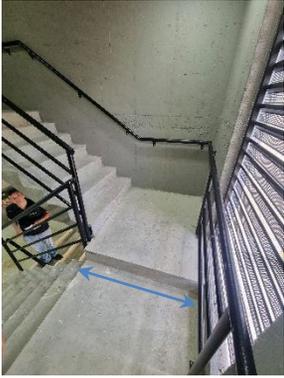
Se deberán revisar y ajustar todas las puertas corta fuego del punto fijo, garantizando su operación en situaciones de emergencia.

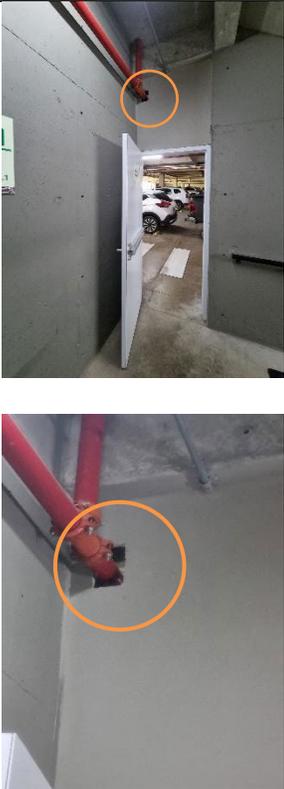
3.4 HALLAZGOS ARQUITECTÓNICOS

UBICACIÓN/HALLAZGO		FACHADA
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
3.4.1 Exterior		<p>JUSTIFICACIÓN: se evidencia humedad en el voladizo de la recepción.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</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>REQUERIMIENTO: se debe identificar, solucionar y reparar la humedad del voladizo de la recepción, garantizando la uniformidad del acabado.</p>
3.4.2 Cubierta		<p>JUSTIFICACIÓN: espacio de cubierta con tejado.</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: 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: Suministrar ficha técnica de tejas, 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 la zona de cubierta no transitable.</p>

<p>3.4.3 Cubierta</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: los ganchos que sobresalen del antepecho de cubierta para realizar mantenimientos de fachada no tienen certificación.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: <i>Resolución 3673 de 2008 y Resolución 1409 de 2012.</i></p> <p>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: Verificar si los ganchos actuales cumplen las condiciones para ser certificados si no se deben retirar los 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. Aplica para las torres ANEMOI, KEIRÓN, ZAIRINA</p>
<p>3.4.4 Cubierta</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: en una de las torres del proyecto hace falta la tapa de control de acceso a cubierta en el cielo raso de la zona de basuras, en las otras torres sí se encuentra.</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011_Estatuto del Consumidor 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>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: instalar la tapa de control de acceso a cubierta en el cielo raso de la zona de basuras, verificar y garantizar un buen cierre de las mismas.</p>

<p>3.4.5 Shut Basuras</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: se presentan perforaciones sin rematar en el ducto del shut. Se evidencian 3 tolvas de basura en el proyecto.</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: <i>Ley 1480 de 2011</i> <i>Artículo 3</i> 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. <i>Artículo 11.4</i> Suministrar las instrucciones para la instalación, mantenimiento y utilización de los productos de acuerdo con la naturaleza de estos.</p> <p>J.2.5.1.10 — Los ductos que se instalen dentro de la edificación deben fabricarse y colocarse de manera que no se promueva la propagación del fuego, de acuerdo con los siguientes requisitos: Los buzones o tolvas, y sus ductos, para descarga de basuras, deberán fabricarse con materiales que tengan resistencia a la acción del fuego de mínimo de una (1) hora. Además, dispondrán de ventilación adecuada en su parte superior, y de un sistema que permita la descarga de agua desde sus extremos superior e inferior, que puedan utilizarse en casos de atascamiento de basuras o de conato de incendio, y que puedan activarse desde un lugar de fácil acceso ubicado en el primer piso.</p> <p>REQUERIMIENTO: Suministrar ficha técnica de las compuertas del shut de basuras que certifique su resistencia ante un incendio. Verificar que el ducto del shut cumpla con lo estipulado por la norma enunciada. Reparar, resanar y rematar las perforaciones que se evidencian en el ducto del shut.</p> <p>Aplica para las torres ANEMOI, KEIRÓN, ZAIRINA</p>
--------------------------------------	--	---

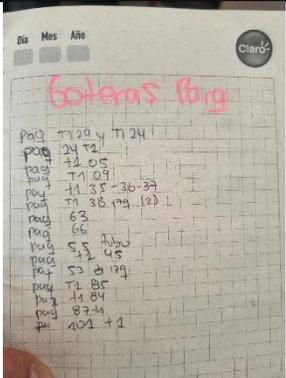
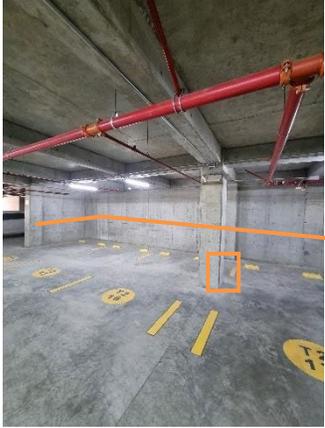
<p>3.4.6 Escaleras de Emergencia</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: ausencia de segundo pasamanos exigido por normatividad en el costado que da hacia el muro del punto fijo.</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: NTC 4145 Accesibilidad de las Personas al medio físico. Edificios y escaleras. 3.3 PASAMANOS. 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.</p> <p>Los pasamanos deben tener una señal sensible al tacto que indique la proximidad de los límites de la escalera.</p> <p>Se coloca un pasamanos a 90 cm de altura y otro a 70 cm.</p> <p>REQUERIMIENTO: Se solicita instalar los pasamanos secundarios en los 3 puntos fijos del proyecto.</p> <p>estipulado por la norma enunciada. Reparar, resanar y rematar las perforaciones que se evidencian en el ducto del shut.</p> <p>Aplica para las torres ANEMOI, KEIRÓN, ZAIRINA</p>
<p>3.4.7 Escaleras de Emergencia</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: en la torre Keiron en el descanso de las escaleras de emergencia hay un paso que no se encuentra en las escaleras de emergencias de las otras torres del proyecto.</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 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>REQUERIMIENTO: señalar el cambio de nivel en el descanso de las escaleras de emergencia de la torre Keiron, al ser diferentes las escaleras a las de las otras torres del proyecto.</p>

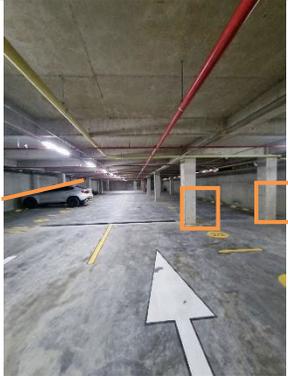
<p>3.4.8 Gabinete Red Contra incendios</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: Falta el martillo externo a los gabinetes para poder abrirlos en caso de emergencia.</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: NTC 2885 1.6.2 Los extintores portátiles deben ser mantenidos totalmente cargados y en condición operable y en los sitios designados en todo momento, mientras no estén en uso. 1.6.5 Los gabinetes de extintores no deben tener llave. Excepción: (...) <i>pueden instalarse en gabinetes con llave siempre y cuando se proporcionen los medios para acceso de emergencia.</i></p> <p>REQUERIMIENTOS: Instalar el dispositivo requerido para poder acceder a los elementos del gabinete en caso de emergencia. Aportar Ficha Técnica de la especificación de los gabinetes de incendio y revisión periódica de los extintores.</p> <p>Aplica para las torres ANEMOI, KEIRÓN, ZAIRINA</p>
<p>3.4.9 Red Contra Incendios</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: Se observan unas perforaciones causadas por el paso de la tubería de la red contra incendios a los muros perimetrales del punto fijo.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: J.3.10 – PENETRACIONES Y JUNTAS J.3.10.1 — Relleno con materiales cortafuego — Cualquier espacio o penetración entre, muros, pisos, barreras cortafuego o particiones que permita el paso de llamas o gases de un área compartimentada a otra, tal como los pasos para cables, bandejas de cables, conductos para cables, tuberías, tubos, ventilaciones de combustión y de respiración, conductores eléctricos y elementos similares, debe sellarse con materiales cortafuego cuya resistencia al fuego es por lo menos igual a la del elemento de construcción penetrado.</p> <p>REQUERIMIENTO: se deben instalar los sellos cortafuegos para tapar las perforaciones horizontales que se presentan en los puntos fijos de evacuación.</p> <p>Aplica para las torres ANEMOI, KEIRÓN, ZAIRINA con sus respectivos Parquederos.</p>

INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS
 PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES
SOLARUM ETAPA 1

<p>3.4.10 Rampa Acceso Vehicular</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: se evidencian filtraciones de agua en los muros de la rampa de acceso en parqueadero de ANEMOI.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</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>REQUERIMIENTO: se debe identificar, solucionar y reparar las filtraciones de la rampa de acceso, garantizando que no se presenten nuevamente.</p>
<p>3.4.11 Parqueadero</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: los siguientes parqueaderos presentan goteras y humedad.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</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>REQUERIMIENTO: se debe identificar, solucionar y reparar las goteras y humedades que se presentan en los diferentes parqueaderos, garantizando que no se presenten nuevamente.</p>

INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS
PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES
SOLARUM ETAPA 1

		
<p>3.4.12 Parqueadero</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: se presentan humedades y empozamiento de agua en parqueadero ANEMOI</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</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>REQUERIMIENTO: se debe identificar, solucionar y reparar las goteras y humedades que se presentan en los diferentes parqueaderos, garantizando que no se presenten nuevamente.</p>
<p>3.4.13 Parqueadero</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: falta señalización en elementos perimetrales y columnas de los parqueaderos para evitar accidentes y mejorar la visibilidad de los elementos estructurales.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: NTC 1461_Higiene y Seguridad. Colores y Señales de Seguridad.</p> <p>5.3 Ejemplos de uso de colores de seguridad y colores de contraste. Se puede usar la siguiente combinación de amarillo de seguridad y negro para indicar sitios de riesgo temporal o permanente como:</p> <p>-Sitios en los que hay riesgo de colisión, caída, volteo u objetos que caen.</p>

		<p>- Escalones, orificios en pisos, etc.</p> <p>REQUERIMIENTO: realizar la señalización de columnas y muros perimetrales de los parqueaderos del proyecto siguiendo las indicaciones de la norma mencionada. Aplica para las torres ANEMOI, KEIRÓN, ZAIRINA con sus respectivos Parqueaderos.</p>
<p>3.4.14 Parqueadero</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: se evidencia humedad en columna del parqueadero ANEMOI. Aunque no esté lloviendo hay flujo constante de agua por esta columna.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</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>REQUERIMIENTO: se debe identificar, solucionar y reparar las filtraciones y humedades que se presentan en algunas columnas de los parqueaderos, garantizando que no se presenten nuevamente. Resanar, reparar y pintar nuevamente las columnas afectadas para subsanar el deterioro que las filtraciones de agua han dejado en el acabado.</p>

INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS
 PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES
SOLARUM ETAPA 1

<p>3.4.15 Hall</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: se evidencia descascaramiento de pintura en los cielos rasos del hall. VALORACIÓN: LEVE NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011_Estatuto del Consumidor 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. 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 lijar, resanar y pintar nuevamente los hall garantizando la pintura sea la adecuada y no se presente descascaramiento de la misma.</p>
<p>3.4.16 Hall</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: ausencia de tapas ciegas en cielos rasos de algunos halls de la Torre Tkerion. 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: revisar los halls e instalar las tapas ciegas o dispositivos que hacen falta en los cielos rasos.</p>
<p>3.4.17 Hall</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: se presenta humedad en las placas, de todas las torres, en la parte inferior de las materas. Primeros pisos. VALORACIÓN: GRAVE NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011_Estatuto del Consumidor 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>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 goteras y humedades que se presentan en los diferentes cielos rasos del hall, garantizando que no se presenten nuevamente.</p>
<p>3.4.18 Hall</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: algunas tapas registros se encuentran desprendidas y se presenta deterioro en los muros en torno a las tapas registro. VALORACIÓN: LEVE NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011_Estatuto del Consumidor 1 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: revisar, asegurar y garantizar una óptima instalación de todas las tapas registro del proyecto. Realizar los resanes y reparaciones pertinentes de pintura en torno a las tapas registro. Aplica para las torres ANEMOI, KEIRÓN, ZAIRINA con sus respectivos Parqueaderos.</p>

<p>3.4.19 Cuarto técnico</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: se presenta la prolongación de un tubo pvc blanco de aprox ½” en cuarto técnico.</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011_ Estatuto del Consumidor 1 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 qué corresponde esta tubería suelta y sin identificar en el cuarto técnico de primer piso de la torre KEIRON.</p>
<p>3.4.20 Exterior</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: hace falta instalar flanche entre las pérgolas que conforman el pasaje peatonal cubierto. Además, se presenta oxidación en los bordes de la estructura metálica.</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>REQUERIMIENTO: instalar flanche o elemento arquitectónico para cubrir la transición entre los módulos de las pérgolas que conforman el pasaje peatonal cubierto para que en época de lluvia no se filtre el agua entre la dilatación que hay entre las mismas. Además, se debe revisar los bordes en estructura metálica del pasaje peatonal, lijar las zonas oxidadas y volver aplicar las pinturas protectoras pertinentes para las estructuras metálicas garantizando que no se presente nuevamente oxidación prematura.</p> <p>Revisar las 3 torres.</p>

INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS
 PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES
SOLARUM ETAPA 1



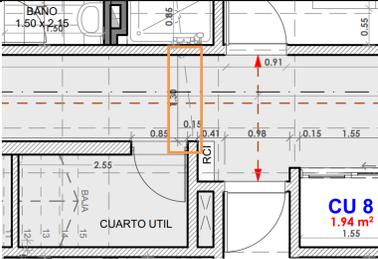
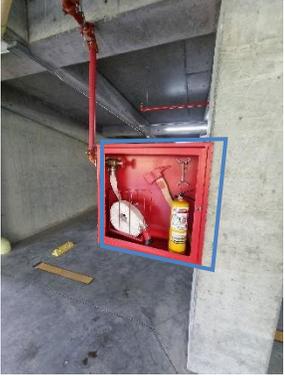
<p>3.4.21 Hall</p>	 	<p>JUSTIFICACIÓN: Se evidencian deficiencias en el sello remate de muro y puerta en las unidades de vivienda, puertas de acceso y puertas de escaleras de emergencia.</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011_Estatuto del Consumidor Art. 3 Derecho a recibir productos 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>REQUERIMIENTO: realizar las reparaciones pertinentes para dar un buen remate de acabado en todos los marcos de las unidades de vivienda del proyecto y accesos peatonales. Aplica para las torres ANEMOI, KEIRÓN, ZAIRINA con sus respectivos Parquaderos.</p>

INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS
PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES
SOLARUM ETAPA 1

<p>3.4.22 Parqueadero Exterior</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: En parqueaderos exteriores faltan tope llantas para salvaguardar los bordillos de andenes y los peatones.</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: NTC 4109_Prefabricados en concreto. Bordillos, cunetas y topellantas en concreto.</p> <p>REQUERIMIENTO: instalar los topellantas que hacen falta en los parqueaderos exteriores para proporcionar mayor seguridad al momento de estacionar los vehículos. Estos además de delimitar y detener el vehículo antes de un impacto, evitará deterioro de los bordillos de los andenes e invasión de la zona peatonal. Los topellantas deben seguir las características de fabricación, instalación y señalización de la norma mencionada.</p>
---	--	--

<p>3.4.23 Hall</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: La escalera de emergencia No. 2 no cumple con las condiciones de descarga en el momento de evacuación de acuerdo a la norma. Actualmente realiza la descarga hacia un hall interior.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: NTC 1700_Medidas de seguridad en edificaciones. Medios de evacuación. 4.5 Descarga de las salidas 4.5.1 Toda salida terminará directamente en una vía pública o una descarga de salida. Los patios, plazoletas, espacios abiertos u otras secciones de la descarga de salida deberán tener el ancho y las demás dimensiones requeridos para proporcionar a todos los ocupantes un acceso seguro a una vía pública. (véase la Fig. 23)</p> <p>REQUERIMIENTO: Garantizar una buena señalización de la ruta de evacuación puesto que esta escalera de emergencia no descarga directamente a la calle sino a un pasillo interior.</p>
<p>3.4.24 Hall</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: El hall en este punto mide 99.5cm y en el plano aprobado para licencia tiene un ancho de 1.30m</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: NSR10_Título A 1.5.2 Planos. Los planos arquitectónicos, estructurales y de elementos no estructurales, que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra.</p> <p>REQUERIMIENTO: explicación y justificación de la reducción del ancho del hall. Además, se deben actualizar los planos récord del proyecto.</p>

INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS
PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES
SOLARUM ETAPA 1

		
<p>3.4.25 Hall</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: no se ve uniforme el emboquillado del enchape del hall de las unidades de vivienda.</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 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>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>REQUERIMIENTO: se debe rectificar el acabado del enchape de halls del proyecto en todas las torres y emboquillar nuevamente en las zonas que sean necesarias para garantizar un acabado uniforme y bien terminado del enchape de piso y guardaescobas.</p>
<p>3.4.26 Gabinete Red Contra Incendios Parqueadero</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: falta instalar vidrio y elemento para acceder luego a los elementos de emergencia.</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: NTC 2885 1.6.2 Los extintores portátiles deben ser mantenidos totalmente cargados y en condición operable y en los sitios designados en todo momento, mientras no estén en uso. 1.6.5 Los gabinetes de extintores no deben tener llave. Excepción: (...) <i>pueden instalarse en gabinetes con llave siempre y cuando se proporcionen los medios para acceso de emergencia.</i></p>

		<p>REQUERIMIENTO: Instalar el dispositivo requerido para poder acceder a los elementos del gabinete en caso de emergencia. Además, instalar el vidrio que hace falta en el gabinete de la red contra incendios. Revisar que todos los gabinetes y accesorios internos se encuentren en óptimas condiciones para ser utilizados en caso de emergencia. Aportar Ficha Técnica de la especificación de los gabinetes de incendio y revisión periódica de los extintores.</p>
<p>3.4.27 Salida de Emergencia</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: falta instalar señalización de salida de emergencia en parqueadero. 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 150mm de alto, y trazo no menor de 20mm de ancho, ILUMINADOS por una fuente de energía confiable.</p> <p>REQUERIMIENTO: revisar todas las salidas de emergencia e instalar los letreros iluminados que hagan falta para señalar correctamente la ruta de evacuación.</p>

<p>3.4.28 Salida de Emergencia</p>	  	<p>JUSTIFICACIÓN: falta señalar la salida de emergencia. Además, el paso en concreto en el cual culmina la ruta de evacuación al terminar en punta podría ocasionar accidentes cuando haya un flujo de personas evacuadas durante una emergencia.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</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 150mm de alto, y trazo no menor de 20mm de ancho, ILUMINADOS por una fuente de energía confiable.</p> <p>REQUERIMIENTO: se debe proponer una alternativa como prolongar el paso en concreto para que no haya espacio hacia el barranco o instalar una baranda para direccionar el flujo peatonal. Además, instalar el letrero iluminado para señalar la salida.</p>
---	--	--

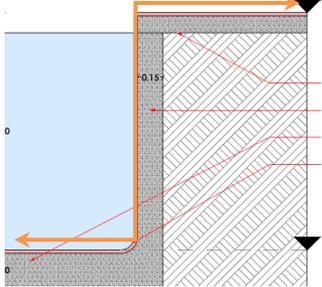
<p>3.4.29 Exterior</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: deterioro en el acabado de piso y cerramiento por humedad, ya presenta crecimiento de lama de moho.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 Art. 3 Derecho a recibir productos de calidad: Recibir el producto de conformidad con las condiciones que establece la garantía legal, las que se ofrezcan y las habituales del mercado. <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 limpieza a los acabados para retirar el moho que se está presentando, realizar la impermeabilización y tratamiento para evitar el deterioro de piso y muros exteriores.</p>
<p>3.4.30 Escalera de Emergencia</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: los pasamanos no son continuos en las escaleras de los parqueaderos de todas las torres. Además, falta el segundo pasamanos exigido normativamente.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: NSR 10 Título K _3.8.3.6 <i>Pasamanos_</i> Los pasamanos deben cumplir los requisitos de la NTC 4145 Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, escaleras y NTC 4140 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios. Pasillos.</p> <p>NTC 4145_Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificio. Escaleras</p> <p>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 30cm 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</p>

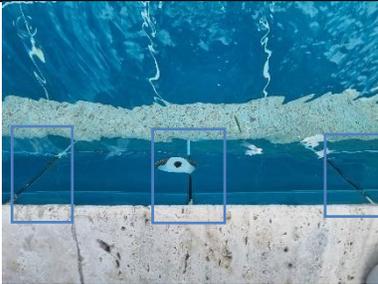
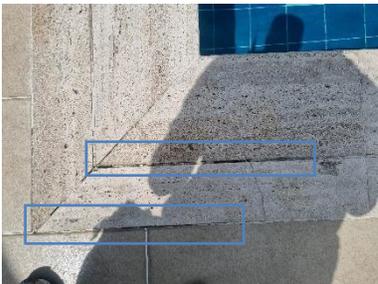
		<p>escalera. Se coloca un pasamanos a 90cm de altura y otro a 70cm de altura. Las alturas se miden verticalmente desde la arista exterior de la escalera, con tolerancias de +/- 5cm.</p> <p>REQUERIMIENTO: cumplir con lo dictaminado por la norma para pasamanos, al instalar el segundo pasamanos a altura de 70cm y garantizar la continuidad del pasamanos durante todo el desarrollo de la escalera de los parqueaderos en todas las torres del proyecto.</p>
<p>3.4.31 Estructura Metálica Exterior</p>	 	<p>JUSTIFICACIÓN: Presentan oxidación prematura las estructuras de soporte de cubierta de los accesos a las torres. También, presentan oxidación los elementos metálicos de cerramiento.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 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: revisar todas las estructuras metálicas de soporte de cubierta de los accesos a las torres, lijar las zonas oxidadas y volver aplicar las pinturas protectoras pertinentes para las estructuras metálicas garantizando que no se presente nuevamente oxidación prematura.</p>

<p>3.4.32 Cerramiento Primer Piso Torres</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: se presenta oxidación en el cerramiento metálico de los primeros pisos de las torres.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 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: revisar todos los cerramientos metálicos de primer piso, lijar las zonas oxidadas y volver aplicar las pinturas protectoras pertinentes para las estructuras metálicas garantizando que no se presente nuevamente oxidación prematura.</p>
<p>3.4.33 Piscina</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: Ausencia de alarma de inmersión. Falta la certificación por parte del distrito/municipio y /o entidad responsable de certificar la apertura de cada una de las piscinas del proyecto.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>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 entrampamientos.</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>3.4.34 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. 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>

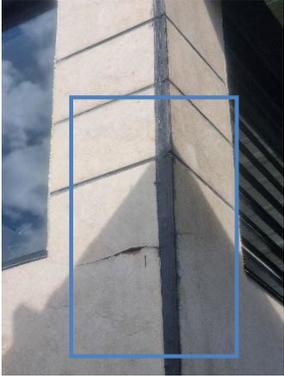
<p>3.4.35 Piscina</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: ausencia de citófono para llamadas de emergencia y se debe garantizar la capacitación de personal permanente en el proyecto para ser salvavidas en caso de una emergencia.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1209 de 2008</p> <p>Artículo 11. Normas mínimas de seguridad. 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>3.4.36 Piscina</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: en la planimetría entregada y aprobada se observa un recubrimiento continuo de la piscina. El borde construido de la piscina no es continuo, quedó filoso y algunos propietarios se han lastimado al hacer uso de la piscina.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: NSR 10 Título A 1.5.2 Planos. Los planos arquitectónicos, estructurales y de elementos no estructurales, que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra.</p>

		<p>Ley 1480 de 2011 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>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>REQUERIMIENTO: la constructora debe proponer una forma más segura para los usuarios al realizar la transición del acabado de borde de piscina al enchape que recubre el interior de la piscina, de esa manera sería consecuente a lo proyectado en planimetría al proponer un recubrimiento continuo.</p>
<p>3.4.37 Piscina</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: se encuentra sin rematar el entorno de los desnatadores o aspiradoras de la piscina. No hay un correcto sellamiento de este accesorio de piscina.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 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: rectificar la correcta instalación de los desnatadores, emboquillar y sellar el entorno de estos accesorios de piscina para evitar filtraciones que generen posteriores humedades.</p>
<p>3.4.38 Piscina</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: falta emboquillar en varias zonas del enchape interior de la piscina y en torno a los accesorios de inyección o boquillas de retorno.</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 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: emboquillar correctamente todas las juntas del enchape interior de la piscina, garantizando que la boquilla sea la apropiada para piscinas. Además, emboquillar entorno a los accesorios de inyección.</p>
<p>3.4.39 Piscina</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: ausencia de boquilla en enchape perimetral de la piscina. VALORACIÓN: LEVE NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 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: rectificar la boquilla del enchape perimetral de la piscina. Garantizar que la boquilla es la adecuada para zonas húmedas y afectaciones exteriores.</p>
<p>3.4.40 Piscina</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: algunos marcos y tapas de los desnatadores se han desprendido. VALORACIÓN: LEVE NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 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: revisar todas las tapas que sobresalen en el borde transitable de piscina y rectificar que se encuentran correctamente instaladas y aseguradas para evitar se desprendan accesorios que afecten su correcto funcionamiento.</p>

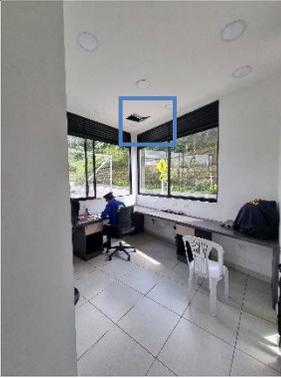
<p>3.4.41 Zonas Húmedas</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: se presenta oxidación prematura en la pérgola del volumen de zonas húmedas. El óxido está manchando el enchape de la fachada.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 Art. 3 Derecho a recibir productos de calidad: Recibir el producto de conformidad con las condiciones que establece la garantía legal, las que se ofrezcan y las habituales del mercado.</p> <p>REQUERIMIENTO: revisar la pérgola del volumen de zonas húmedas, lijar las zonas oxidadas y volver aplicar las pinturas protectoras pertinentes para las estructuras metálicas garantizando que no se presente nuevamente oxidación prematura. Además, realizar la limpieza del óxido que se presenta en el enchape sin deteriorarlo.</p>
<p>3.4.42 Zonas Húmedas</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: las manijas de apertura de acceso para las zonas húmedas no son las apropiadas porque por las temperaturas que van a alcanzar estos espacios podrían calentarse y generar quemaduras a los usuarios.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 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><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: cambiar las manijas de las puertas de acceso a las zonas húmedas, garantizando que el material de las nuevas no sea conductor de calor.</p>

<p>3.4.43 Baño Movilidad Reducida</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: hace falta instalar el espejo en el baño de movilidad reducida. VALORACIÓN: LEVE 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: instalar de acuerdo a la normatividad para baños para personas con movilidad reducida los espejos para garantizar su correcto funcionamiento.</p>
<p>3.4.44 Pérgola Estancias</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: se presenta oxidación prematura en la pérgola de las estancias 1,2,3 Y 4. VALORACIÓN: GRAVE NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 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: revisar las pérgolas de las estancias, lijar las zonas oxidadas y volver aplicar las pinturas protectoras pertinentes para las estructuras metálicas garantizando que no se presente nuevamente oxidación prematura.</p>

<p>3.4.45 Exterior</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: se observan fisuras y piezas con ruptura en el enchape de las estancias 3 y 4. VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 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. <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: cambiar las piezas de enchape que se encuentran fisuras y con rupturas, garantizando que sean de la misma referencia instalada. Además, suministrar la ficha técnica del enchape utilizado en esta zona en caso de requerirse para alguna reparación o mantenimiento posterior.</p>
<p>3.4.46 Exterior</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: en las placas superiores exteriores de los parqueaderos de la torre ANEMOI, se ve deterioro por aguas lluvias afectando el acabado. VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 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. <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: garantizar la impermeabilización de la placa para evitar afectaciones al interior de los parqueaderos y canalizar las aguas lluvia para que no se siga manchando y deteriorando la placa.</p>

<p>3.4.47 Exterior</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: varias zonas del pavimento del proyecto presentan fisuras. VALORACIÓN: LEVE NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 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: realizar los resanes y reparaciones pertinentes para las fisuras que presenta el pavimento, garantizando una reparación duradera y un acabado homogéneo.</p>
<p>3.4.48 Exterior</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: acabados en mantenimiento por reparaciones de filtraciones. VALORACIÓN: LEVE NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 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: una vez culminadas las actividades de mantenimiento y reparación de filtraciones que está haciendo la constructora, se debe garantizar que todos los acabados estén en óptimas condiciones y no se hayan visto deteriorados.</p>
<p>3.4.49 Exterior</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: se presenta humedad y deterioro en el cielo raso del salón comunal exterior. VALORACIÓN: GRAVE NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 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 y reparar la fuente de humedad, para realizar los posteriores resanes pertinentes garantizando un acabado óptimo, homogéneo y libre de humedad.</p>

INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS
 PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES
SOLARUM ETAPA 1

		
<p>3.4.50 Portería Vehicular</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: se encuentra sin instalar la tapa de inspección en el cielo raso de la portería de salida vehicular.</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 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: revisar todas las tapas de inspección instaladas en las zonas de vigilancia y garantizar una buena instalación y cierre para posteriores inspecciones.</p>

INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS
 PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES
SOLARUM ETAPA 1

<p>3.4.51 Interior</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: se encuentra sin instalar correctamente la tapa de inspección en el cielo raso del comedor para personal. VALORACIÓN: LEVE NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 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: revisar todas las tapas de inspección instaladas en las zonas de personal y garantizar una buena instalación y cierre para posteriores inspecciones.</p>
<p>3.4.52 Hall</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: falta instalar dispositivos o tapas ciegas en cajas destapadas. VALORACIÓN: LEVE NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 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: Instalar los dispositivos que hacen falta en las cajas que se encuentran destapadas o cubrirlas con tapas ciegas identificando a qué sistema operativo corresponden.</p>

<p>3.4.53 Salón de Cámaras de Seguridad</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: en el salón de las cámaras de seguridad se observa desprendimiento del cielo raso y ausencia de tapas de inspección.</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 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: Se debe asegurar, reparar y resanar el cielo raso del salón de cámaras de seguridad garantizando un óptimo y homogéneo acabado. Además, se deben instalar las tapas de inspección en el cielo raso para cubrir las perforaciones que se encuentran sin cubrir en el cielo raso.</p>
<p>3.4.54 Portería</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: se presentan algunos cortes en el cielo raso de portería sin resanar.</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 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: resanar las zonas cortas del cielo raso de portería, pintar nuevamente garantizando un acabado homogéneo del cielo raso de todas las porterías del proyecto.</p>

<p>3.4.55 Exterior</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: se han presentado accidentes en el tramo sin baranda.</p> <p>VALORACIÓN: GRAVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1480 de 2011 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. 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>REQUERIMIENTO: Prolongar la baranda hasta el final de la zona verde para evitar accidentes en los transeúntes.</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	55	LEVE	27
		GRAVE	28
		MUY GRAVE	0