

MEMORIA DIAGNÓSTICO

CAIF Cántaro Fresco

Contenido

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | UBICACIÓN | 3 |
| 2 | OBJETO | 3 |
| 2.1 | DIAGNÓSTICO DE LAS PATOLOGÍAS EXISTENTE CONSIDERANDO LOS ANTECEDENTES APORTADOS EN LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA ANEXO V. | 3 |
| 3 | ANTECEDENTES | 3 |
| 4 | ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE LAS PATOLOGÍAS EXISTENTE _ INSPECCIÓN OCULAR Y REGISTRO FOTOGRÁFICO | 4 |
| 4.1 | FILTRACIÓN DE AGUA POR CANALÓN | 4 |
| 4.2 | FILTRACIÓN DE AGUA Y HUMEDAD CIRCULACIÓN PA | 9 |
| 4.3 | FISURAS EN MUROS DE FACHADA | 10 |
| 4.4 | OTROS VICIOS..... | 12 |

1 UBICACIÓN

Se trata de un local destino Centro CAIF, ubicado en el Padrón N° 427.678, calle Joanicó N° 3679 esquina Comercio, en la Ciudad de Montevideo.



2 OBJETO

2.1 Diagnóstico de las patologías existente considerando los antecedentes aportados en los Términos de Referencia Anexo V.

3 ANTECEDENTES

Se enumeran a continuación los antecedentes ordenados cronológicamente.

- Cronologías de ordenes e instrucciones referidas al canalón a lo largo del proceso de Supervisión de Obra por parte de CND. Reportes de Visita de Obra N°19 desde EL 6 de marzo de 2015 hasta Orden de Servicio número 21 del 19 de mayo hasta el 2017.
- Reporte de la Empresa Skocilich del 1 de noviembre de 2016 de reparaciones realizadas.
- Reporte de la Empresa Skocilich del 11 de noviembre de 2016 de reparaciones realizadas.
- Plan de trabajo pautado por CND con fecha Julio 2017.
- Plan de trabajo pautado por CND con fecha agosto 2017.

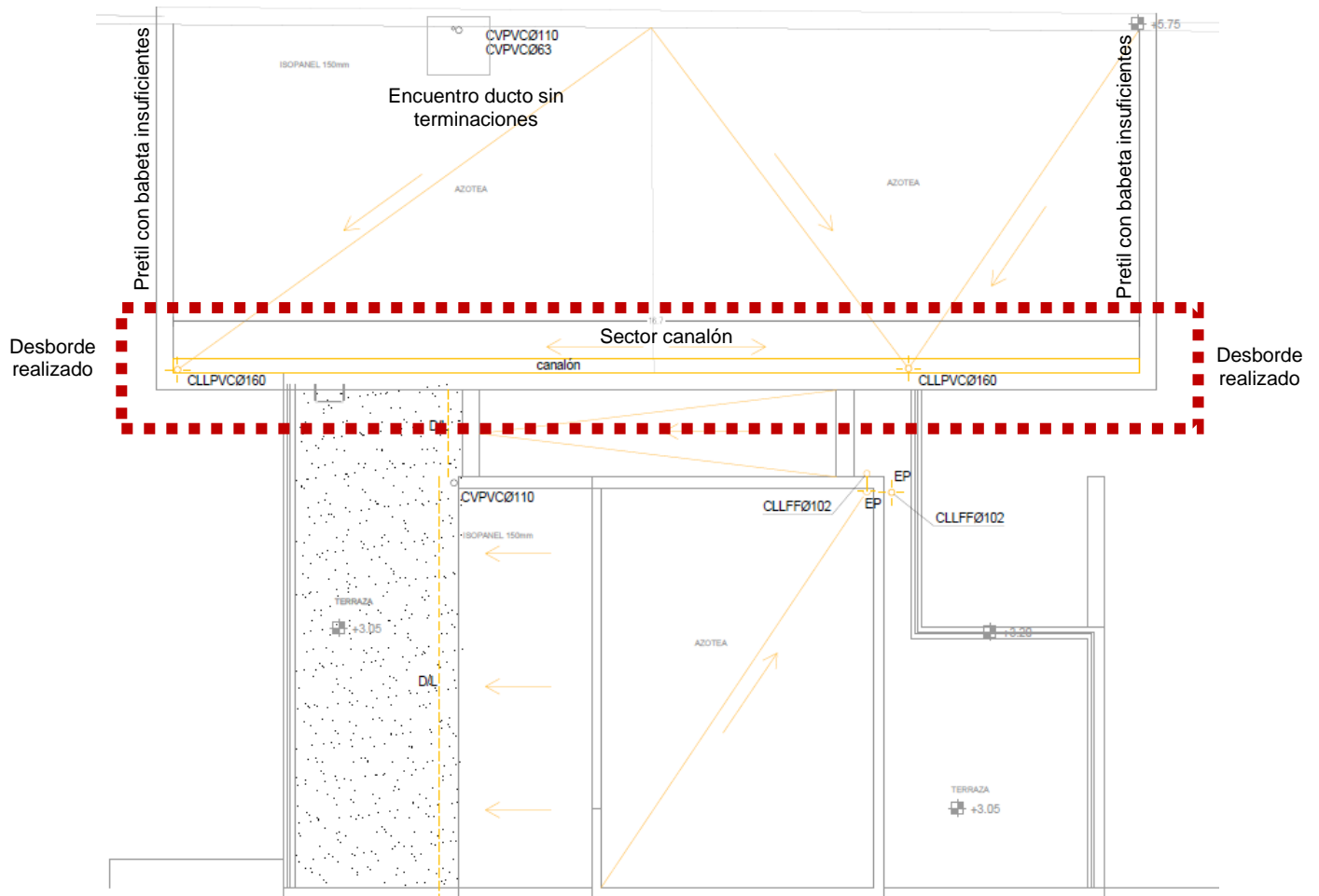
4 ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE LAS PATOLOGÍAS EXISTENTE _ INSPECCIÓN OCULAR Y REGISTRO FOTOGRÁFICO

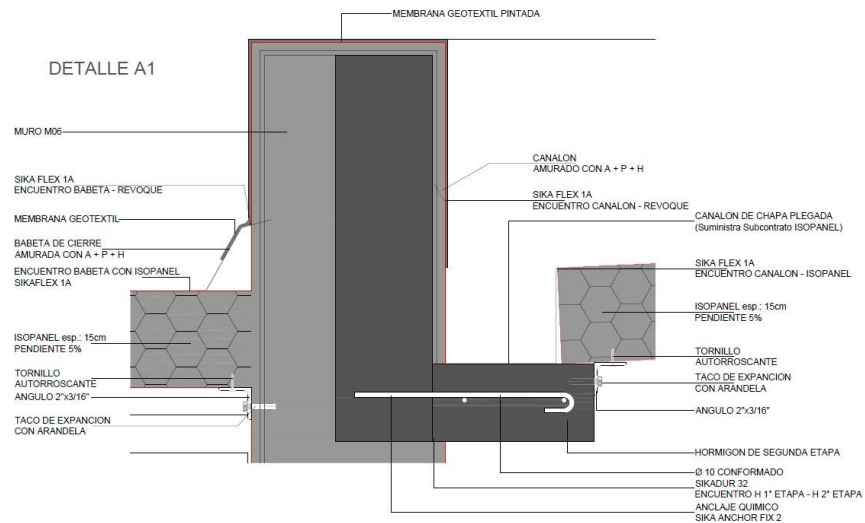
En mayo y junio de 2021 se hacen visitas al centro, realizando las inspecciones referidas en los puntos en cuestión respecto a los antecedentes anteriormente mencionados.

4.1 Filtración de agua por canalón

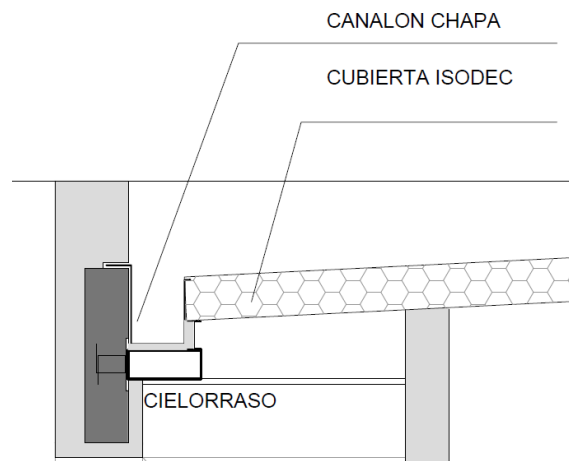
Varios temas referidos al canalón.

En principio se trata de un canalón interior que tiene todo su desarrollo en planta alta cruzando salas locales 15-16 y el corredor de la circulación y escalera, en un total prácticamente de 17 metros sin incluir los pretils, cubierto por cenefa de yeso, cuenta con dos bajadas de PVC160 y dos desbordes.





El mismo fue construido según detalle y foto que se anexa del proceso de obra. Se colocaron ménsulas PNI10 (por plano) soldadas a platina amurada a la viga de pretil, cada aproximadamente 100 cm por estimación de fotos visualizadas y sobre ella un PNI 100 (por plano) de apoyo de la cubierta ISODEC.



PNI
Apoyo ISODEC

Ménsula
de apoyo PNI

Luego en el proceso de obra y reclamos de ingreso de agua, se colocan desbordes en ambos pretilos de fachada principal y fondo de hierro galvanizado en caída libre, así como también un sobre canalón y a su vez membrana sobre los encuentros chapa-canalón-pretil ya que seguían existiendo ingresos de agua, así como múltiples sellados en varios sectores tanto en encuentro de paneles, ducto, pretilos. Todo lo mencionado con relación al canalón, genera una reducción de la zona de desagote, así como del desborde por la membrana. Además, se visualiza las veces que se visitó el centro, el canalón siempre con hojas. La última vez informa la Encargada del centro, que recién habían venido a limpiar, se le muestra fotos a la encargada para ilustrar el estado del techo y que la limpieza que le informaron que realizaron, no fue tal, ya que se encuentra depósitos no solo de hojas tanto en canalón como en azoteas contiguas, sino de suciedad antigua.



Desborde sobre fachada, prácticamente cerrado por la membrana.





Vista general Canalón



Desborde a nivel fachada posterior



El ancho del canalón es de 10 cm aproximados, ya que su forma por la membrana colocada y demás capas no es perfecta. El canalón no se visualiza lo suficientemente ancho y profundo como para contener las caídas de agua que últimamente se están dando en eventos de lluvia muy copiosos. Esto sumado a la falta de limpieza de hojas, queda muy claro el fallo del elemento constructivo de desagües y filtraciones existentes.

En el interior de los locales, continuando con las filtraciones ocurridas, se visualiza la cenefa de yeso y los vestigios en la misma de los ingresos de agua. Sobre el aula en fachada principal, es la que se encuentra con mayor deterioro.



Ya dejando de lado un poco el canalón en cuestión queda saber que en el techo de ISODEC, los encuentros con pretilos de fachadas (frente/fondo) no se encuentran totalmente protegidas con babeta ya que el pretil no tiene la suficiente altura. Sin embargo, contra medianera aún tiene una diferencia de unos 20 cm aproximadamente y por altura veraz de gráficos, se entiende que aún existe algún margen de altura para recuperar nivel en esos pretilos que quedaron sin protección de babeta. Por ello es que se encuentran hoy con membrana

colocada. La membrana de reparación en todos los lados, no se encuentra totalmente prolija colocada, así como tampoco tiene en el sangrado la protección de la pintura aluminizada. Sobre pretil medianero se colocó membrana con geotextil y se selló con sikaflex el borde del ducto. Pero en el sector posterior del mismo se dejó virgen, sin protección de impermeabilización, así como sectores del ducto también.

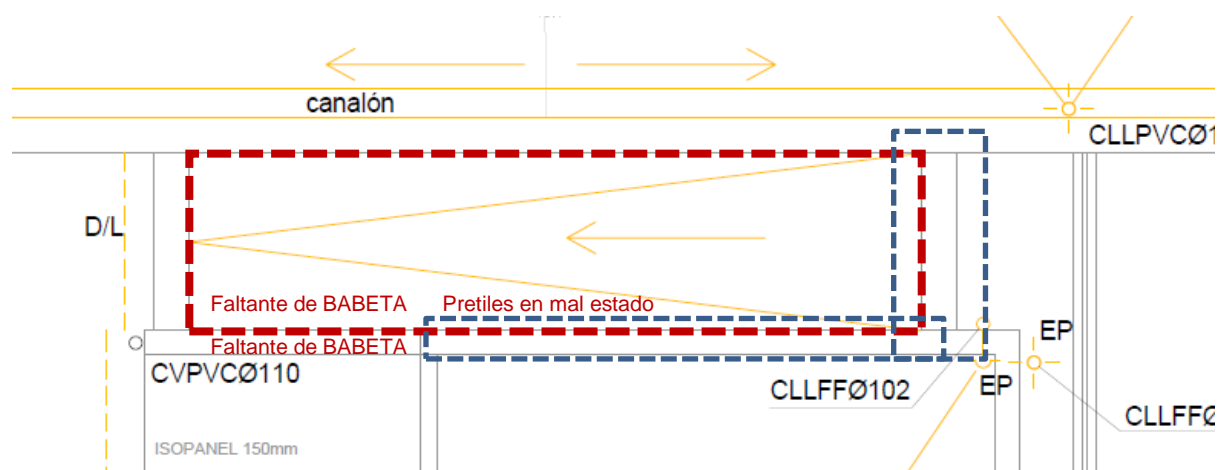
Pretil sobre fachada/fondo con visualización de faltante de babeta, así como la necesidad en los reclamos de colocar membrana para evitar las filtraciones. De todas formas el pretil sobre fachada no tiene protección impermeabilizante, solo intentos de sellado de grietas.



Sector techo contra muro medianero y encuentro con ducto. Sector sin terminaciones.



4.2 Filtración de agua y humedad circulación PA

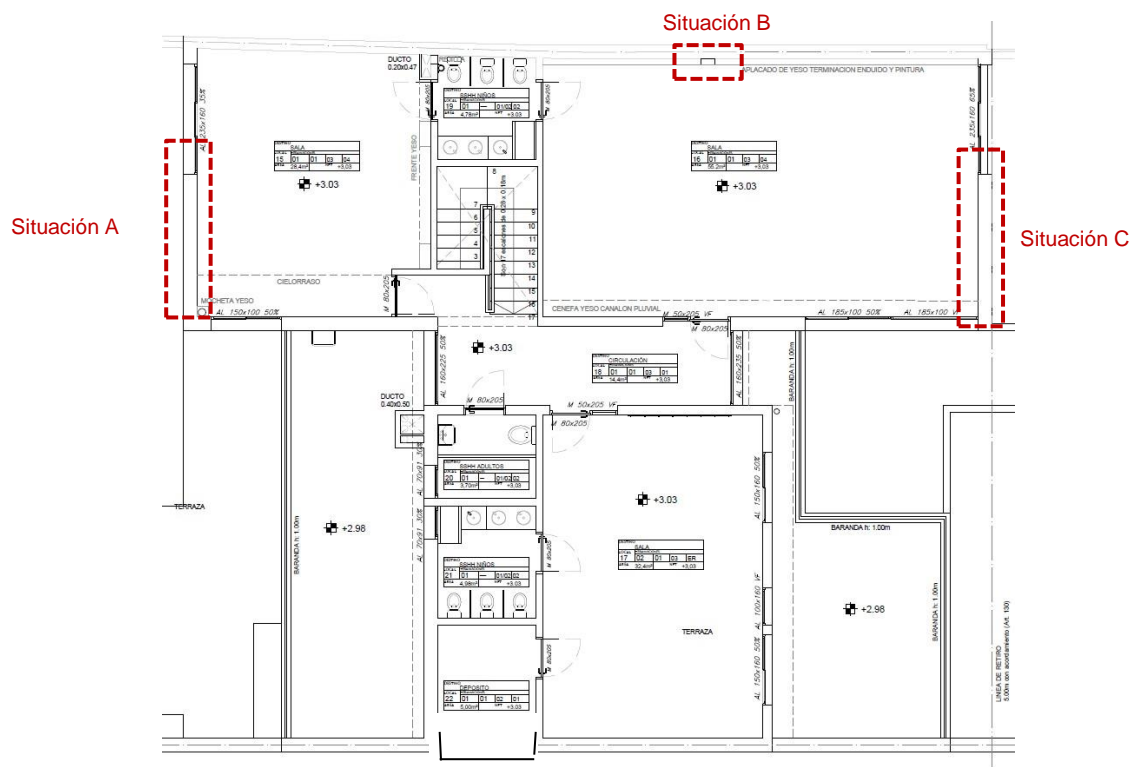


Respecto a esta situación se presume también en parte como la misma causa expresada en el ítem 4.1. El canalón afecta la zona de circulación del nivel de planta alta, con el deterioro de revoques, enduío y pintura asociada. Pero, además se visualiza a nivel de techo, que las babetas de ambas caras de pretil contra local 20 (baño de adultos), no llegan al final de este, dejando un sector sin protección, generando seguramente uno de los puntos débiles de ingreso de filtraciones de agua.



Vista interior sobre circulación.

4.3 Fisuras en muros de fachada



Situación A, corresponde a la fachada del Local 15 (aula) hacia espacio fondo.

Situación B, corresponde a fisura en planta alta Local 16 (aula) ubicado en medianera, que no se pudo identificar si se continúa hacia planta baja, ya que la terminación no es revoque, sino aplacado en yeso.

Situación C, la fisura está contra fachada en mismo local que la fisura en situación B.

De las fisuras podemos decir lo siguiente.

La situación A corresponde a un asentamiento del edificio y encuentro entre viga carrera 251 según plano de estructura y levantamiento de muro.

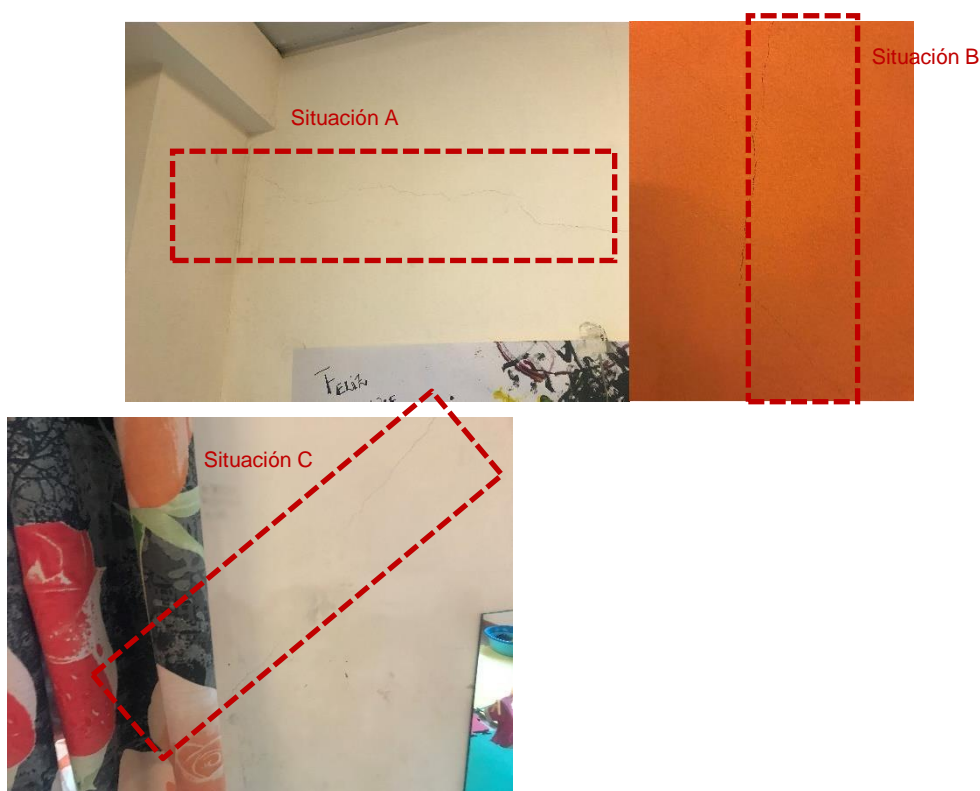
La situación B, corresponde al encuentro muro Pilar según ubicación, coincide visto Plano de Estructura con el P3. Se trata de un asentamiento que tuvo el edificio, y tendió en el encuentro de materiales a fisurar en ese punto, en todo el desarrollo vertical

Situación C, según foto de obra y equipo a la vista, coincide con cañería de instalación de aire acondicionado que no quedó amurada con el revestimiento adecuado para evitar la marcación.

Se presume que el edificio existente con la ampliación sufrió también ciertos movimientos de asentamientos, que hicieron

que el sector viga / muro se marcara.

Lo ideal sería en todas las fisuras identificadas, marcar y medir testigos en un período determinado de estudio, realizar la medición de fisuras, para saber si aún el edificio tiene movimientos o asentamientos. Sería el modo para evaluar si el proceso de fisuración continuará o finalmente la estructura se acomodó y ya no se mueve. Por el periodo de la consultoría, no da margen para realizar dicha medición y seguimiento en él. Pero en caso de que luego de que se realicen las reparaciones correspondientes que se indican en Memoria Técnica aparezcan nuevas fisuras o se vuelvan a marcar las arregladas, se deberá realizar el seguimiento correspondiente como se indicó con marcas testigos, realizar cateos a nivel cimentación revisando si la ejecución es de acuerdo con los planos de proyecto, de modo de encontrar la causa de esta posible nueva situación mencionada.



4.4 Otros vicios

Además de los ítems básicos motivos de la consultoría se agrega:

- El estado interior por las patologías presentadas ha degradado la pintura y el estado de terminaciones interiores. Requiere de un mantenimiento previo en lo que aplique, de acuerdo con los ítems mencionados, finalizando con una pintura general.