

## Introducción

La copropiedad del Conjunto Residencial Nogales de la Colina PH, decidió realizar la remodelación del área de recepción principal debido al grave deterioro de algunos elementos como las pérgolas, la cerámica de piso interior y la iluminación y, en segunda instancia, debido al interés de ofrecer un espacio ameno y llamativo que aporte valor al conjunto. El presente documento incluye las memorias del desarrollo del proyecto de remodelación, registro del proceso constructivo y aportes a los diseños aprobados.

Se espera que la entrega de este proyecto represente para propietarios, visitantes y trabajadores del conjunto, un espacio armónico, reflejo de las cualidades del conjunto y testimonio del amor y compromiso de todos los participantes.

## 1. Generalidades

Fecha de inicio:	26 de abril de 2021
Fecha de terminación:	12 de julio de 2021
Duración:	77 días calendario
Contrato inicial:	\$ 91'250.423
Adicionales 1:	\$ 12'611.176
Adicionales 2:	\$ 13' 615.546
Contratante:	Nogales de la Colina P.H.
Contratista:	DosC Studio
Diseño y supervisión técnica:	Arq. Jimena Caro Delgado

## 2. Desarrollo del contrato

Tras la aprobación de los diseños mediante Asamblea de Propietarios, se realizó un proceso de selección del contratista, siendo DosC Studio el proponente que presentó la mejor oferta en términos de alcance, tiempos de ejecución y propuesta económica.

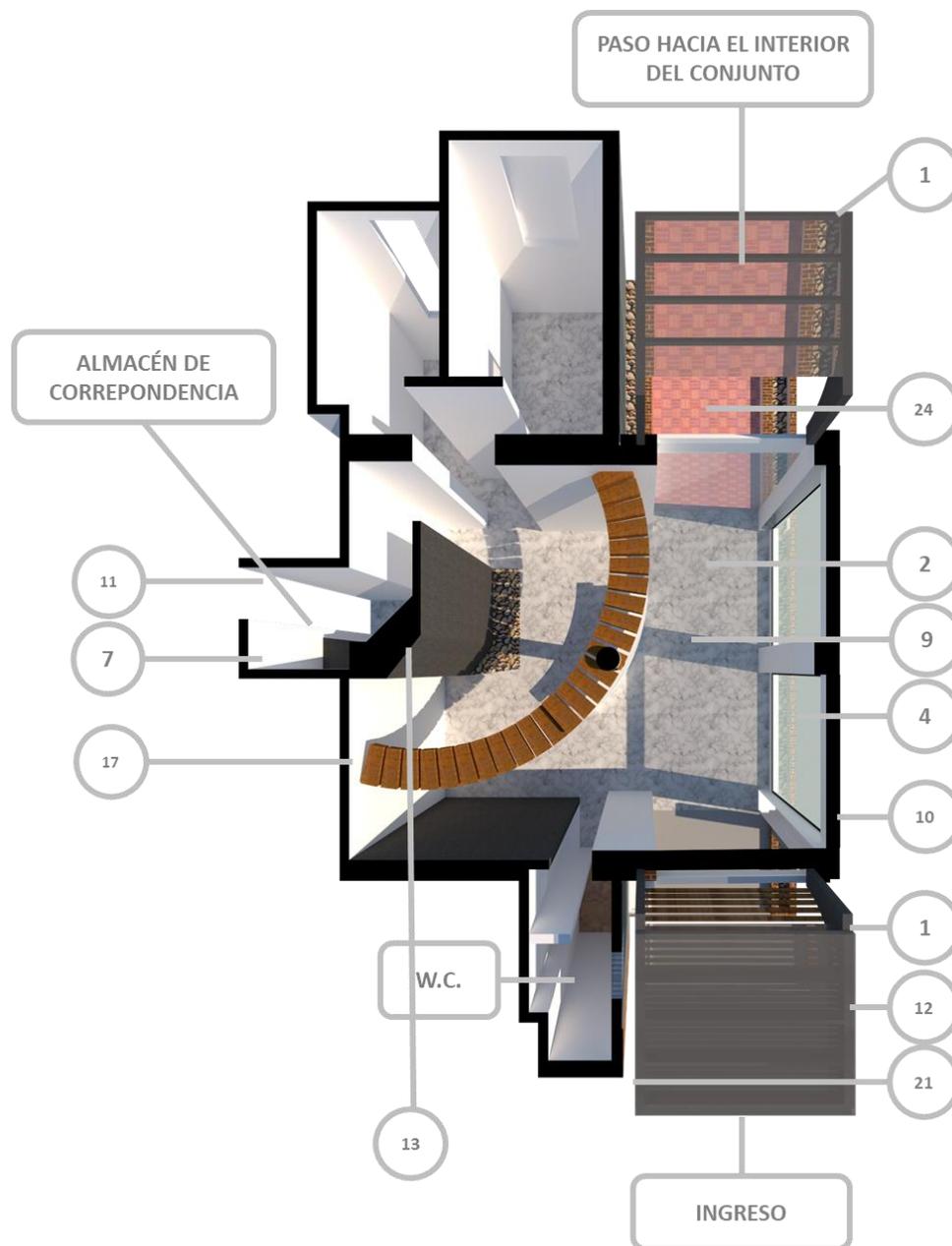
Las actividades proyectadas se enmarcaron en el listado de obras de reparaciones locativas que no requieren licencia de construcción según Decreto 1077 De 2015 Art. 2.2.6.1.1.10, el cual indica que: *“están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras: el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, pintura en general y la sustitución mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones*

---

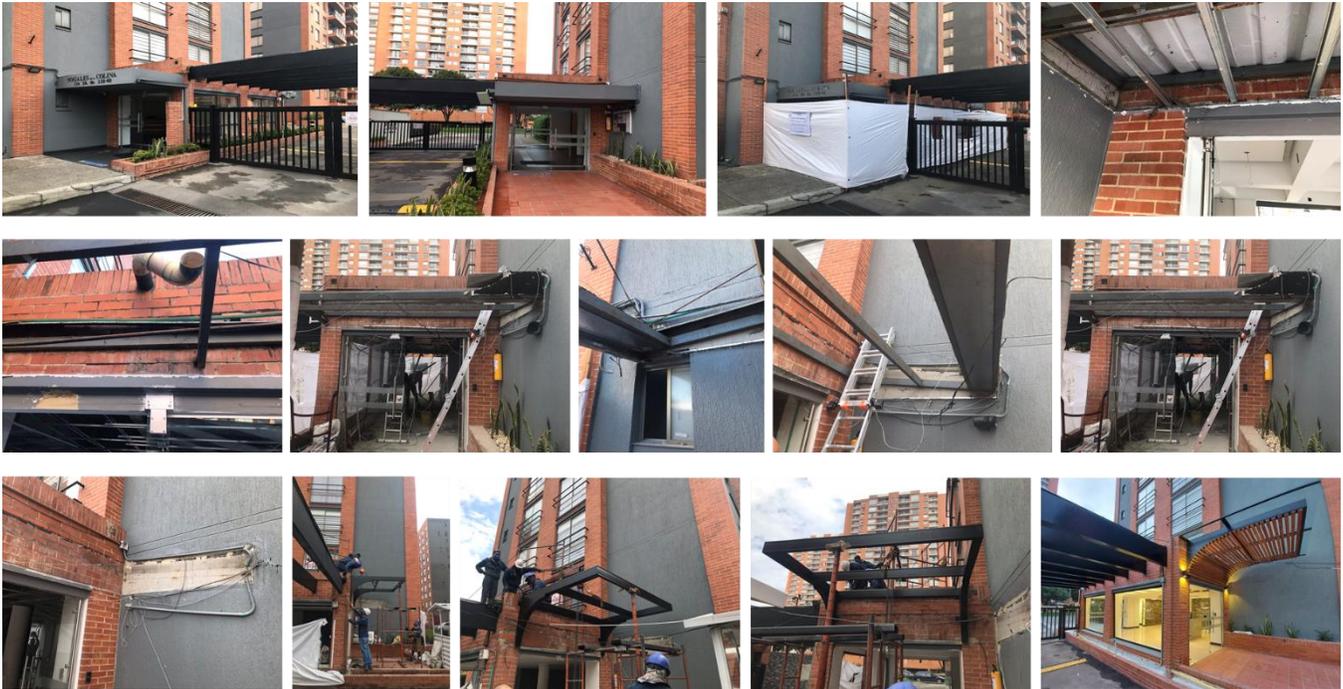
*hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas*". Las actividades fueron informadas a la alcaldía menor, mediante el consecutivo 20214211619582.

Las obras iniciaron el 26 de abril, fecha a partir de la cual se iniciaron los comités de obra cada sábado, durante 11 semanas, de 9:00 a.m. a 12:00 p.m. en los cuales los representantes de la administración, el presidente y participantes de la junta de propietarios, la empresa constructora y la supervisión técnica analizaban el desarrollo del proyecto, avances, ruta crítica, coordinación de especialidades y ajustes requeridos para la finalización de la obra.

A continuación, se presenta el proceso de ejecución de la obra en sus elementos más representativos.



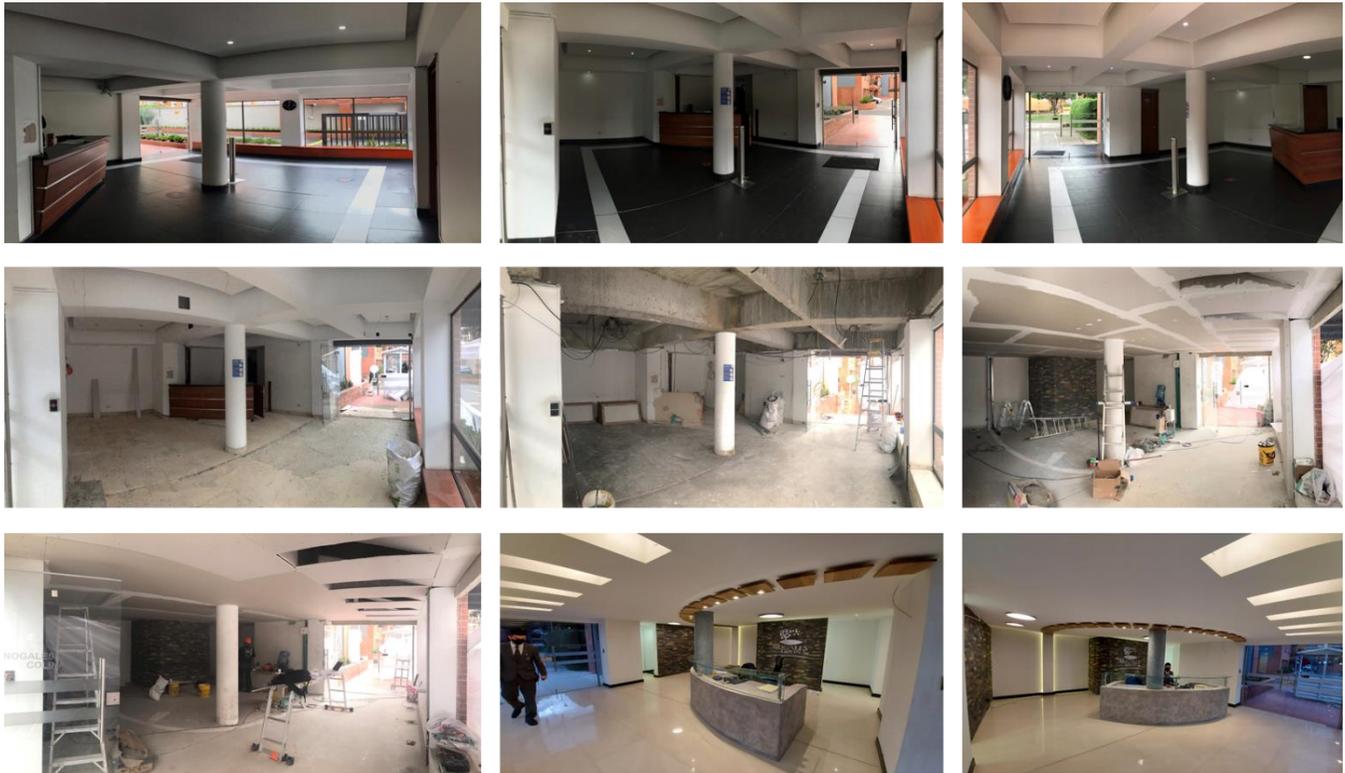
## 1. PÉRGOLAS



En la secuencia se observa el reemplazo de pérgolas en superboard por pérgolas de estructura metálica, cubierta en vidrio templado y acabado con quebrasoles en madera natural de alta densidad. La placa de cubierta fue impermeabilizada con manto asfáltico. Las bajantes se ocultaron con mampostería en la fachada. Se logró obtener el texturizado en muros laterales en color gris, idéntico al original. Se instalaron luminarias laterales para resaltar la geometría de los elementos.

## 2. ÁREA INTERNA

(Imágenes en la página siguiente) Se realizó el cambio de piso cerámico por porcelanato tipo mármol. El cielo raso original que seguía la forma del sistema estructural de vigas descolgadas, fue reemplazado por cielo raso a un solo nivel, con una secuencia en la entrada a modo de tragaluces. Se instala el nuevo piso tipo mármol y cielo raso a un mismo nivel para aprovechar la luz natural. Se instalaron apliques en madera rematando en una columna de luz, que resalta la forma del mueble central. La columna estructural fue revestida en un material exclusivo, similar al graniplast, con toques de color turquesa. Se instalaron luminarias en piso, ocultas en tragaluces, sobre el counter y en área de espera, siendo en este último, referencias de lujo de la marca Eglo. Se adicionaron luminarias sobre counter y se reubicó lámpara ambiente central respecto al diseño inicial.



### 3. ACABADOS Y MOBILIARIO FIJO



Se construyó muro divisorio en bloque No. 4, con acabado en laja tipo espacato, que oculta cuarto de almacén de correspondencia. Sobre este se instaló imagen corporativa en acero inoxidable. El mismo acabado en piedra laja se instaló sobre muro lateral.



La secuencia presenta el proceso de instalación del drywal con los tragaluces que acompañan el recorrido, tal como se estableció en el diseño.



Se desmontó el antiguo counter en madera para reemplazarlo por un mueble de armazón en concreto, repisa en madercor y encimera en vidrio. El acabado final del armazón en concreto fue obsequiado por la empresa constructora DosC Studio y desarrollado por Art Design, representantes exclusivos para Colombia de la marca Italiana Novacolor S.R.L, para lograr el mejor look de este elemento.

#### **4. VENTANALES**



La ventanería original fue desmontada, los vanos se ampliaron en altura mediante la demolición parcial de los muros bajos. Se instalaron ventanales inclinados sin elementos intermedios, buscando mayor transparencia, y con el logo del conjunto en película adhesiva.

#### **5. REDES**



Se realizó la identificación, organización, depuración y fijación de redes eléctricas, CCTV, alarma, voz y datos, y citofonía. Se dejó una previsión de tubería para futuras líneas.

#### **6. MUROS EXTERIORES**



En proceso de diseño estructural y licenciamiento para reforzar el tramo exterior del muro.

Se realizó el enchape del muro sur en piedra laja tipo espacato. En cuanto al comportamiento dinámico del muro, se solicitó un primer concepto estructural, el cual sugería la instalación de una malla con vena anclada con pernos de anclaje cada 1.0 m x 1.0 m. Esta recomendación fue atendida por el constructor. Se solicitó un segundo concepto, a partir del cual se tomó la decisión de tramitar una licencia de construcción para el reforzamiento de esta sección con el objeto de garantizar seguridad para los habitantes y cumplir con la norma NSR-10. Las actividades pendientes de instalación de imagen corporativa e iluminación y enchape en muro norte, están sujetas a la culminación de este reforzamiento, el cual se encuentra en proceso de trámite ante curaduría.

Estos conceptos y documentación relacionada pueden ser consultados en la página web del conjunto.

## **7. BODEGA DE CORRESPONDENCIA**



La antigua cocineta fue transformada en un cuarto de almacenamiento de correspondencia, teniendo en cuenta el alto flujo de paquetes y encomiendas de gran volumen. En este espacio se desmontaron los elementos de cocina, enchapes y puerta. Se resanaron y pintaron los muros, se instaló mueble hecho a medida. Por último, se amplió ventana de comunicación al patio interno de la torre para facilitar su limpieza.

## **3. Modificaciones, imprevistos, adiciones y mejoras**

Durante el desarrollo de la obra se presentaron ajustes al diseño y al alcance del proyecto; cada uno analizado bajo la óptica de mejora del producto, de acuerdo a los recursos disponibles, y debatido por las partes, hasta llegar a un consenso. A continuación, se presenta el listado de estas cuestiones.

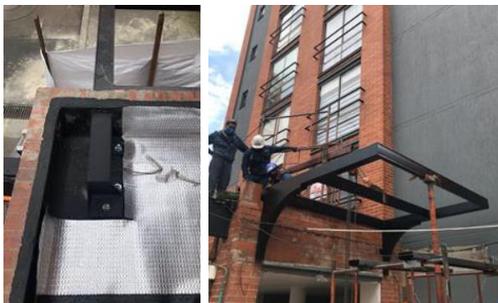
## Modificaciones

8. Acabado de piso ingreso	
 <p>Canal de piso</p>	<p>Se reemplazó el piso vitrificado de ingreso contemplado en el diseño por acabado en concreto para reducir la variedad en la secuencia de materiales de piso, buscando mayor armonía en la gama de materiales, y seguridad, en el sentido de superficie antideslizante.</p>
9. Acabado de piso general	
	<p>El piso de mármol fue sustituido por un porcelanato tipo mármol en la referencia importada PURE BEIGE PULIDO 60X120(A) de Porcelanosa, marca española reconocida internacionalmente por su calidad y diseño en revestimientos y acabados. La modificación se debió principalmente al alto costo de la piedra natural de mármol, la cual consumía aproximadamente el 25% del presupuesto. El material instalado representó aproximadamente el 15%, teniendo en cuenta además que se aumentó el área de instalación al incluir las áreas de correspondencia y control. Estas últimas se habían proyectado con un piso de menor especificación, sin embargo, se decidió eliminar las puertas originales para generar un solo ambiente, ante lo cual era necesario dar continuidad a los acabados.</p> <p>Actualmente, se cuenta con una reserva de 2,44 m<sup>2</sup> del material para atender futuras eventualidades.</p>
10. Ángulo ventanal	
	<p>Se mantuvo la idea de ventanales inclinados, pero su ángulo fue reducido para evitar el empozamiento de agua en la base del marco inferior.</p> <p>La altura de estos se mantuvo a un mayor nivel respecto al borde exterior de la materia, para evitar cualquier tipo de filtración.</p>
11. Ingreso a correspondencia	



Se eliminó la puerta contemplada en el área de almacén de correspondencia para facilitar el tránsito de elementos. Cabe mencionar que este ingreso queda oculto por el muro corporativo.

## 12. Estructura de soporte de pérgolas



La estructura de pérgolas fue modificada buscando la eficiencia del material y del diseño ya que el acero, que compone el armazón estructural, sufrió un alza del 75% en el último año<sup>1</sup>, lo cual hizo inviable el diseño estructural inicial. Para lograr construir las pérgolas manteniendo la estética original, se optó por dar funcionalidad a las ménsulas, las cuales eran inicialmente ornamentales. Se contó con la asesoría de la empresa subcontratista ALSAR, la cual realizó una validación de los anclajes y estabilidad de la estructura. Este documento puede ser consultado en la página web del conjunto.

## 13. Material de muro divisorio interior



Se modificó materialidad del muro interior a enchapar, debido al peso superficial que generaría el acabado.

## 14. Mobiliario

<sup>1</sup> La República (2021) Los precios del acero, el hierro y el alambre subieron 75% por la dinámica mundial.  
<https://www.larepublica.co/economia/los-precios-del-acero-el-hierro-y-el-alambre-subieron-75-por-la-dinamica-mundial-3196141>



Se realiza el encargo del mobiliario buscando armonía en formas y colores y comodidad, para residentes y visitantes.

#### 15. Iluminación



Se adiciona iluminación sobre el counter y se reubica lámpara Eglo en el espacio entre este y el muro corporativo.

### Imprevistos

#### 16. Cubierta



Previo a la impermeabilización con manto asfáltico, se requirió dar una nueva pendiente al alistado de cubierta.

### Adiciones

#### 17. Remate de muro – columna de luz



En reemplazo del espacato de este muro, se adiciona el elemento de luz para dar remate a los apliques en madera y ofrecer iluminación ambiente en el área de espera.

#### 18. Imagen corporativa



Este elemento no había sido contemplado inicialmente. Fue un aporte posterior que dota de identidad al espacio. Se elabora en acero inoxidable con realce de base en acrílico.

De igual manera se instalaron películas vinílicas corporativas en los ventanales que refuerzan el sentido de identidad del conjunto, y las cuales fueron cortesía del contratista.

#### 19. Puerta de ingreso a patio interior



El patio interior de la torre, colindante con la nueva bodega de correspondencia, no contaba con ningún acceso, siendo dispendiosa su limpieza. Se adiciona este elemento para permitir el ingreso adecuado únicamente a personal autorizado.

#### 20. Mueble en almacén de correspondencia



Mueble requerido para habilitar el uso como bodega de correspondencia, requerido por el aumento en el número y volumen de encomiendas y envíos a domicilio.

#### 21. Reparación de paños de muros laterales exteriores



Se adiciona la reparación de los muros laterales a los cuales se encontraban ancladas las pérgolas originales. Se decide intervenir el paño completo, es decir, de la base del muro al borde inferior de la placa que constituye el segundo piso, aprox. 2,40 m de altura.

## 22. Lavado e impermeabilización de fachada en mampostería



Se adiciona limpieza profunda con hidro lavadora, ya que la mampostería se encontraba con manchas y pérdida de mortero de pega en algunas zonas. Se incluye en esta actividad el reemplazo de algunas piezas muy deterioradas.

## 23. Replanteo de redes



Actividad realizada en conjunto para todas las redes, lo cual garantiza seguridad y calidad en los servicios CCVT, energía, citofonía.

Se adicionan 6 cámaras de seguridad. Se reservan dos ductos para futuras instalaciones.

## 24. Modificación de pendiente piso original



Pendiente

Se realiza un aumento de pendiente para evitar el empozamiento de agua en el lateral de ingreso al conjunto.

## 25. Mantenimiento de quebrasoles sobre ingreso vehicular



Actividad requerida por el estado de los elementos, los cuales presentaban deformaciones y corrosión.

Adicionalmente se reemplaza tubería PVC Conduit no apta para exteriores y en su lugar se instala tubería metálica IMC.

#### 26. Bajantes ocultas en mampostería



En reemplazo al sistema original de gárgolas se opta ocultar bajantes en fachada con la misma mampostería. Estas bajantes se conectan directamente a los desagües para evitar la colmatación de las jardineras.

#### 27. Avisos



Se instala nomenclatura de espacios para facilitar su reconocimiento.

### 4. Agradecimientos

Se agradece a todos los residentes y propietarios por su amable colaboración para el buen desarrollo del proyecto. Al presidente del Consejo Administrativo, el señor Mario Ramírez, al Administrador, el señor Adolfo Castillo, por su gran interés, seguimiento y control y los múltiples y valiosos aportes al proyecto. Gracias a los contratistas, el equipo DosC Studio, por su compromiso con el buen desarrollo del proyecto a través de personal idóneo, organización y valiosos aportes al diseño y a la solución de cuestiones inherentes a este tipo de reformas.

En constancia firman,

**PROYECTO RECEPCIÓN PRINCIPAL (PORTERÍA SUR)**  
**INFORME SUPERVISIÓN TÉCNICA**  
**Arq. Jimena Caro Delgado**

Código: IS-LNG-F

**INFORME FINAL**

17 agosto 2021

<b>MARIO RAMIREZ</b> C.R. Nogales de la Colina PH Presidente de la junta de propietarios	<b>ADOLFO CASTILLO</b> C.R. Nogales de la Colina PH Representante legal	<b>Arq. MICHEL CORREA</b> DosC Studio Contratista	<b>Arq. JIMENA CARO</b> C.R. Nogales de la Colina PH Diseño y supervisión técnica