	INFORME No.2 DE INTERVENTORÍA AL CONTRATO DE DISEÑO Y CONSTRUCCION DE PROYECTO OFICINAS C.R. NOGALES D ELA COLINA, INCLUYE OBRA CIVIL , HIDRAULICO, ELECTRICO , GAS, MOBILIARIO	FT-C01-21
		04-FEB-23

DISEÑO Y CONSTRUCCION DE PROYECTO OFICINAS C.R. NOGALES D ELA COLINA,
INCLUYE OBRA CIVIL, HIDRAULICO, ELECTRICO, GAS, MOBILIARIO

INFORME No. 2 DE INTERVENTORÍA


CONTRATISTA: DOSC STUDIOS S.A.S

INTERVENTORÍA: ACINTY S.A.S

ACTA DE INICIO: 16 DE ENERO DE 2023

ELABORÓ: ING. SEBASTIAN A RAMOS RAMÍREZ



	INFORME No.2 DE INTERVENTORÍA AL CONTRATO DE DISEÑO Y CONSTRUCCION DE PROYECTO OFICINAS C.R. NOGALES D ELA COLINA, INCLUYE OBRA CIVIL , HIDRAULICO, ELECTRICO , GAS, MOBILIARIO	FT-C01-21
		04-FEB-23

1. INTRODUCCIÓN

En el siguiente informe se recopilan los sucesos tanto de carácter jurídico, así como técnico y demás novedades a que se consideren necesarias para la adecuada trazabilidad de los trabajos desarrollados en la copropiedad.

El presente informe contempla los sucesos y actividades que fueron realizados a partir del 22 de enero al 04 de febrero del año en curso.

2. JURÍDICO

2.1. PÓLIZAS

Se expiden las pólizas de cumplimiento con numero de póliza 21-45-101386598 y de responsabilidad civil Extracontractual (RCE) con numero de póliza 21-40-101197185, expedidas por la empresa Seguros Bolívar S.A, con las fechas y cuberturas relacionadas en la tabla 2.

Tabla 1. Resumen coberturas pólizas

Amparos	Vigencia hasta	Cubertura
Buen Manejo del anticipo	17 de marzo de 2023	\$49,922,427.00
Cumplimiento	17 de marzo de 2023	\$19,968,987.00
Salarios y prestaciones sociales	17 de marzo de 2025	\$9,984,493.00
Estabilidad de la obra	17 de marzo de 2025	\$19,968,987.00
Responsabilidad civil extracontractual (No cumple)	13 de marzo de 2023	10%
Responsabilidad civil extracontractual – Modificación No.1 (No cumple)	13 de marzo de 2025	10%

La póliza de responsabilidad Civil expedida por Seguros Bolívar, con número de póliza 1505116649101 y con fecha de expedición registra el 16 de diciembre de 2022, NO CUMPLE con los términos establecidos en el Contrato, tanto en vigencia de la cobertura, pues debería ser hasta el 13 de marzo de 2025, así como en el valor de la cobertura, pues en el contrato se establece que será del 20% de valor del contrato, pero en esta póliza solo se da cobertura del 10%.

El día martes 10 de enero se le informa en comité de obra a la arquitecta Laura Duarte, de la empresa DOSC STUDIOS SAS, que debía realizar la modificación de esta póliza lo antes posible, para que el día del inicio de actividades se cuente con la póliza en debida forma.



Se recibe por parte de interventoría la modificación No.1 a la póliza número 1505116649101, la cual es corregida en la vigencia, quedando con una vigencia hasta el 17 de enero de 2025, pero sigue presentando la inconsistencia en la cobertura, pues no se realizó el cambio de 10% a 20% que es lo establecido en el contrato. Se le informa el mismo día a El Contratista para que sea corregida nuevamente la póliza, toda vez que es la copropiedad que está asumiendo ese riesgo.

El 27 de enero se reenvía correo electrónico de la asesora de cumplimiento de la aseguradora, en donde especifica que la cobertura corresponde con el 20% del valor del contrato, por valor de \$19,968,987. Pero debido a que sigue existiendo un menor valor en las subcoberturas, la compañía expide póliza de responsabilidad civil extracontractual No.1505116649101 expedida por la empresa Seguros Bolívar S.A.

3. CRONOGRAMA DE OBRA

De acuerdo al cronograma suministrado por el Contratista el día 20 de enero, las actividades a realizar en los periodos del 22 enero al 4 de febrero, son la terminación de demolición, lo cual ya está terminado, y la realización de redes hidrosanitarias.

Nombre de proyecto		Código	Tipo de proyecto		Uso de proyecto			
PROYECTO OFICINAS - CR NOGALES DE LA COLINA		DOCS-2204-80G-106	PRIVADO		ÁREAS COMUNES PH			
#1. DATOS DEL CLIENTE, PREDIO Y LOTE				#2. PROGRAM				
Nombre del cliente		Direccion del predio		Area lote (m2)		Area a intervenir (m2)		
C.R. NOGALES DE LA COLINA PH		CARRERA 58 #138-40		90M2		90M2		
#3. DATOS DE LA PROPUESTA				#4. VALORES				
Descripcion de la propuesta				Version	Costos Directos	Costos Indirectos	IVA	VALOR TOTAL
DISEÑO Y CONSTRUCCION DE PROYECTO OFICINAS C.R. NOGALES D ELA COLINA, INCLUYE OBRA CIVIL, HIDRAULICO, ELECTRICO, GAS, MOBILIARIO.				2,00	\$ 82.680.469	\$ 16.536.094	\$ 628.372	\$ 99.844.934
					#VALOR	#VALOR	#VALOR	#VALOR
ITEM	ACTIVIDAD	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	COSTO TOTAL	% INCIDENCIA	
1. PRELIMINARES								
1.1.	REFLANTEO		M2	81,80	\$ 1.500	\$ 122.700	0,15%	\$ 122.700
1.2.	DESAMONTE DE PUERTAS Y VENTANAS		GL	1,00	\$ 490.000	\$ 490.000	0,59%	\$ 163.333
1.3.	DESAMONTE DE MOBILIARIO FIJO Y ESTRUCTURAS UNIVANAS (JAOLIZI)		GL	1,00	\$ 306.162	\$ 306.162	0,37%	\$ 306.162
1.4.	DEMOLICION DE ENCHAFES Y RETIRO DE REVESTIMIENTOS		GL	1,00	\$ 450.000	\$ 450.000	0,54%	\$ 225.000
1.5.	DESAMONTE DE APARATOS SANITARIOS		GL	1,00	\$ 135.940	\$ 135.940	0,17%	\$ 135.940
1.6.	DEMOLICION DE MUROS EN BLOQUE		GL	1,00	\$ 220.880	\$ 220.880	0,27%	\$ 220.880
1.7.	CERRAMIENTO Y CONSTRUCCION DE CAMPAMENTO PROVISIONAL DE		UND	1,00	\$ 350.000	\$ 350.000	0,42%	\$ 350.000
1.8.	RETIRO DE ESCOMBROS		VU	0,00	\$ 451.000	\$ 0	1,64%	\$ 451.000
SUBTOTAL ACTIVIDADES PRELIMINARES						\$ 3.431.191		\$ 451.000
TOTAL PRELIMINARES						\$ 3.431.191		\$ 451.000
2. INSTALACIONES								
2.1. INSTALACIONES HIDROSANITARIAS								
2.1.1.	PUNTO HIDRAULICO PARA LAVAMANOS		UND	1,00	\$ 148.670	\$ 148.670	0,18%	\$ 74.835
2.1.2.	REUBICACION DE PUNTO HIDRAULICO PARA LAVAMANOS (DETANDA)		UND	2,00	\$ 149.670	\$ 299.340	0,36%	\$ 149.670
2.1.3.	TUBERIA SANITARIA PVC 2" INCLUIE ACCESORIOS		ML	12,00	\$ 49.571	\$ 594.857	0,72%	\$ 297.428
2.1.4.	DESAGUE PVC 4"		UND	2,00	\$ 94.893	\$ 189.787	0,23%	\$ 94.893
2.1.5.	TUBERIA SANITARIA PVC 4" INCLUIE ACCESORIOS		ML	8,00	\$ 48.616	\$ 388.928	0,48%	\$ 224.052
2.1.6.	TUBERIA PVC PRESION 3/4" INCLUIE ACCESORIOS		ML	6,00	\$ 35.081	\$ 210.489	0,26%	\$ 105.244
2.1.7.	TUBERIA PVC PRESION 1/2" INCLUIE ACCESORIOS		ML	6,00	\$ 35.081	\$ 210.489	0,26%	\$ 105.244
2.1.8.	ENRUBIAJE A RED SANITARIA EXISTENTE		UND	3,00	\$ 213.298	\$ 639.893	0,79%	\$ 320.341
2.1.9.	PUNTO SUMINISTRO HIDRAULICO DUCHAS		UND	1,00	\$ 210.000	\$ 210.000	0,25%	\$ 105.000
2.1.10.	PUNTO DESAGUE DUCHA		UND	1,00	\$ 295.000	\$ 295.000	0,36%	\$ 147.500
SUBTOTAL HIDROSANITARIAS						\$ 3.756.429		\$ 1.475.000
2.2. APARATOS SANITARIOS Y OTROS								
2.2.1.	SUMINISTRO E INSTALACION SANITARIO ECOCLEAN, O SIMILAR AREA		UND	2,00	\$ 685.000	\$ 1.370.000	1,66%	\$ 685.000
2.2.2.	SUMINISTRO E INSTALACION SANITARIO MONTECARLO REEDIDO, AREA		UND	1,00	\$ 829.000	\$ 829.000	1,00%	\$ 829.000

Al 04 de febrero aún no se contaba con la totalidad de los puntos hidrosanitarios instalados, se evidencio regatas en placa para los cambios de los puntos, instalación de registro principal en pvc de 1", pero aún no se contaba con puntos hidráulicos en baños ni los registros respectivos.

Por lo cual y según avance de obra y las actividades programadas, se requieren de dos días para culminar la actividad de instalación de puntos hidrosanitarios.

4. DOCUMENTACIÓN

4.1. Documentación personal de obra.

Con el fin de prevenir posibles afectaciones a la copropiedad, y de acuerdo a la normativa vigente en seguridad y salud, se le solicitó a EL CONTRATISTA por parte de esta interventoría documentación del personal que ingresará a obra, esta información se le informo en comité de obra del día 10 de enero y se formalizo por medio de correo electrónico a EL CONTRATISTA el día viernes 13 de enero, pero a la fecha no se cuenta con toda la información solicitada.

4.2. Personal responsable en seguridad y salud

De igual manera esta interventoría recomienda que para dar cumplimiento a la normatividad vigente en seguridad y salud en el trabajo, así como para prevenir posibles accidentes, El contratista deba contar con un responsable profesional en seguridad y salud en el trabajo que vigile y realice controles al personal operativo de las condiciones y actividades de obra cotidianas. A la fecha no ha habido presencia alguna de personal en seguridad y salud en el trabajo, por lo cual no se han venido realizando los permisos de trabajo seguro.

4.3. Planos

Es importante que todas las partes tengan claridad de las obras que se desarrollarán, pues de esta manera se podrá tener un mejor control de estas, y se reduce la probabilidad de imprevistos. Por tal motivo se le ha venido solicitando a EL CONTRATISTA, enviar los planos actualizados del proyecto, planos arquitectónicos, hidrosanitarios y eléctricos.

A la fecha solo se ha recibido el plano arquitectónico con la versión aprobada en comité del 17 de enero, planos con fecha del 20 de enero de 2023.

5. AVANCE DE OBRA

A continuación, se describen las actividades que se han realizado en el periodo descrito, en donde se realizaron verificación de especificaciones de materiales, dimensiones y procesos constructivos por parte de esta interventoría.

5.1. DEMOLICIÓN

Antes de proceder con la demolición de los elementos internos de la edificación, se realizó el desmonte de la puerta de acceso a las zonas húmedas, el cual es el vidrio templado.

<i>Demolición Muro de fachada oriental</i>	<i>Junta constructiva</i>
	



Se realiza la demolición del muro en mampostería, se desmonta la ventana existente y se verifican medidas de planos.

En placa de entrepiso, se encuentra una junta constructiva que separa las estructuras de la torre 5 y la torre 4. Tiene una separación aproximada de 10 cm. En cercanía a esta junta se encuentra ubicada el ingreso a la oficina de administración, en una longitud de 2.4 m.

Se recomienda a El Contratista la instalación de junta de neopreno para tránsito peatonal, con separación de 10 cm, e instalada por medio de resinas epoxicas.

Afectación en placa



Afectación en placa



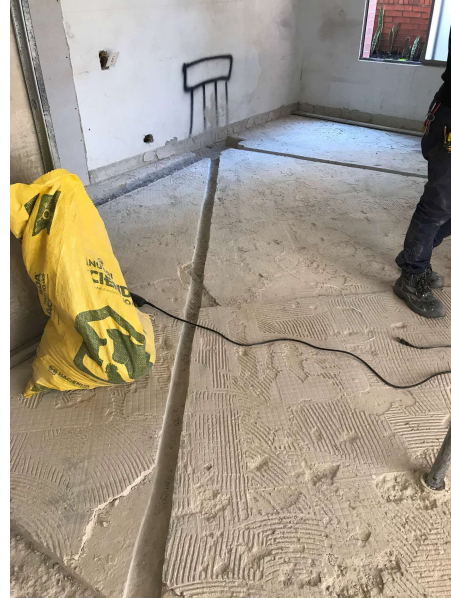
Durante la demolición de enchape y desmonte de los equipos de yacusi, se evidencia afectaciones en la placa de concreto. Por lo cual se le dio la instrucción a El Contratista que se debe realizar las reparaciones en placa, con concreto de las mismas resistencia establecidas en los planos estructurales del proyecto, así el uso de resinas que cumplan la función de puenteo entre concreto sólido y concreto hidráulico, con el fin de general una mayor transmisión de esfuerzos.

Desmante caja de circuitos



En la que será la oficina del administrador, se encontraba la caja de circuitos del área húmeda, sauna y yacusi. Se realiza es desmonte de este y se aprovechará el pase en placa existente para la nueva red eléctrica.

Regatas en placa




Se aprovecha el nivel de sobrepiso existente para realizar las regatas en piso de las redes secas, así como del tendido de red hidrosanitaria.

En todo caso hay puntos donde el sobrepiso presenta espesores más bajos, se alcanzó a afectar la placa de concreto, por lo cual se debe seguir el procedimiento de reparación de elementos de concreto estructural.

<i>Regatas en muros</i>	
	
<p>Regatas en muros en mampostería en bloque, para la instalación de puntos hidrosanitarios.</p>	<p>Instalación de registro de ingreso a oficinas en tubería pvc de 1". Registro ubicado en muro del baño de servicio de hombres.</p>

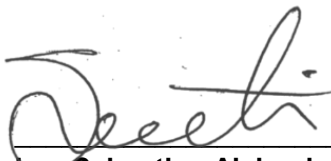
6. COMENTARIOS.

- I. En comité del 31 de enero, se estableció los requerimientos del especialista en redes de voz y datos, el consultor de la empresa P&S Sistemas, el cual recomienda dejar de 2 a 3 pases en placa de 3", para el Rack el cual, debido a las dimensiones y el espacio asignado, denomina como "cuarto técnico", se debe proveer una toma doble monofásica, y que la ubicación de los pases en placa no interfieran la operación del rack. Así como evitar la inducción ocasionada por redes eléctricas cercanas.
- II. Teniendo en cuenta que ya se culminó con la demolición de muros y enchape, y que ya se tiene certeza de la ubicación de ductos y redes, se recomienda que El contratista realice y presenta los planos de redes y haga los ajustes pertinentes al presupuesto, con el fin de tomar decisiones anticipadas que permitan el buen avance de obra.
- III. Debido al sistema estructural de la edificación, la instalación de redes eléctricas es más compleja, pues no pueden ir embebidas en muros, lo cual implica que estas se hagan sobre muro, pero la norma RETIE es estricta en los materiales que se deben usar para este tipo de redes, esto el contratista lo sabía desde un inicio y es pertinente que los costos de esta actividad sean claros para las partes.
- IV. Se decidió que se eliminaría en mayor medida el cielo raso para no reducir la altura libre, la cual debido a vigas descolgadas es de aproximadamente 2,15m en estos puntos, por lo cual solo en zonas húmedas como baños y duchas, se realizará la instalación de cielo raso para cubrir la tubería sanitaria del piso superior.

ACINTY 	INFORME No.2 DE INTERVENTORÍA AL CONTRATO DE DISEÑO Y CONSTRUCCION DE PROYECTO OFICINAS C.R. NOGALES D ELA COLINA, INCLUYE OBRA CIVIL , HIDRAULICO, ELECTRICO , GAS, MOBILIARIO	FT-C01-21
		04-FEB-23

- V. A la fecha ya se tiene definido los colores en carpintería de madera, que se utilizara en oficina de administración y cocineta para área de servicio. Es importante que se definan pisos y enchapes, pues en el país hay unos escasos de estos materiales, y la disponibilidad es restringida.

Elaboró,



Ing. Sebastian Alejandro Ramos R

CC: 1.072.655.620

Representante legal Acinty SAS

