

ACTA DE REUNION EXTRAORDINARIA T.1 CIUDAD CARIBE MZ15

En Barranquilla al día (01) del mes de marzo del año 2021 siendo las 08:15 p.m. se reunieron los copropietarios de la torre1, identificados a continuación con el fin de deliberar y tomar decisiones de acuerdo al siguiente orden:

ORDEN DEL DIA APROBADO

1. VERIFICACION DEL QUORUM
2. Elección de comité de verificación del acta.
3. Lectura de reglamento
4. Lectura de dictamen del INGENIERO PATÓLOGO RICARDO GRASS
5. toma de decisiones por parte de los copropietarios de la torre 1 con respecto a la panadería que la señora Beatriz Elena Carmona pretende poner a funcionar en el apartamento 103 de dicha torre.

DESARROLLO

1. VERIFICACION DEL QUORUM

Contestación de llamado a lista, se verifica la asistencia de los copropietarios, se cumplió el tiempo de espera de quince (15) minutos que se otorga para dar inicio a la reunión.

TORRE	APT	NOMBRE	CÉDULA DE CIUDADANÍA
1	102	MARIA CRISTINA ZACARO DE LA ROSA	32.864.825
1	104	INGRID DEL CARMEN LORA MENDOZA	32.738.898
1	108	ALEXYS MARIA PACHECO CALDERON	32.822.187
1	202	JENNIFER BARCO BURGOS	1.129.508.952
1	203	HECTOR LUIS MORALES ARAUJO	1.129.575.755
1	207	OSCAR JHOAN DURAN OROZCO	72.330.317
1	301	HUMBERTO RAFAEL GUERRERO BARRIOS	85.127.991
1	303	TERESA MARRUGO RIVERA	64.521.877
1	304	JAHNN ISRAEL TOLOZA MAZO	1.045.677.934
1	306	DINNELY PATRICIA BARRIOS VILLALOBOS	55.228.203
1	307	ABEL DE JESUS AHUMADA RODELO	1.045.705.376
1	308	CATHERINE INES ALMEIDA MARTINEZ	22.741.015

1	403	YAMILE GARCIA ARAGON	57.296.310
1	404	ALBERTO MONSALVO NUÑEZ	1.045.681.098
1	405	MARLON MENDOZA MONTAÑO	8.779.676
1	406	YADIRA DE LA HOZ DAVILA	32.760.451
1	501	KAREN DAYANNE ESCOBAR SIERRA	1.140.877.496
1	503	KELLY TATIANA GARCIA MONTENEGRO	1.143.117.357
1	505	BEATRIZ POLO BOSSIO	22.668.850
1	506	KELLY JOHANNA ORTEGA MARIN	1.143.227.021
1	507	JAVIER SANTIAGO SARMIENTO	72.306.732
1	508	DIANA VERGARA.	

2. Elección de comité de verificación del acta.

- KELLY TATIANA GARCIA MONTENEGRO.
- INGRID DEL CARMEN LORA MENDOZA.

3. Lectura de reglamento 4870

Se procede a dar lectura del artículo 13 del reglamento **E.P. 4870 R.PH. MANZANA 15 (MODIFICACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS)**, el cual detallamos a continuación:

ARTICULO 13o. MODIFICACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS: En los bienes privados o de dominio particular en ningún caso podrán hacerse modificaciones físicas cuando, y que como consecuencia de su realización, surjan o puedan surgir nuevas unidades de dominio privado. Las modificaciones físicas diferentes de las anteriores podrán ser realizadas previo cumplimiento de los siguientes requisitos: 1) Que el propietario interesado obtenga previa autorización de una entidad urbanística competente, si la naturaleza de la obra lo exige. 2) Que la obra proyectada no comprometa la solidez, seguridad, estética y salubridad de la edificación; y que no afecte los servicios o bienes comunes ni altere las fachadas exteriores ni interiores. 3) Que el propietario obtenga anticipadamente la autorización escrita del Consejo de Administración, que sólo podrá negarla cuando la obra contravenga los requisitos anteriores. Todo lo anterior con el fin de mantener y garantizar el cumplimiento de las normas y límites que definen la propiedad privada y la común, así como mantener la uniformidad arquitectónica del **CONJUNTO**.


4. Lectura de dictamen del INGENIERO PATÓLOGO RICARDO GRASS.

Se da lectura del informe entregado por el **INGENIERO PATÓLOGO RODRIGO GRASS JIMENEZ**, en donde deja plasmado la imprudencia y el riesgo a la vida de las personas que habitan en la edificación, la recomendación de suspender de manera inmediata todo tipo de demolición e intervención en los muros del apartamento 103 de la torre1. **(Ver anexo del informe)**


5. toma de decisiones por parte de los copropietarios de la torre 1 con respecto a la panadería que la señora Beatriz Elena Carmona pretende poner a funcionar en el apartamento 103 de dicha torre.

- ✓ Todo concepto y/o dictamen profesional será cargado a la Sra. **BEATRIZ ELENA CARMONA BERDEJO** copropietaria del apto 103 de la torre1
- ✓ Los copropietarios rechazan la creación de nuevos negocios en la torre1.
- ✓ La Sra. **BEATRIZ ELENA CARMONA** deberá Levantar los muros que fueron derrumbados para el ingreso de un horno para dar inicio al funcionamiento de la panadería.
- ✓ Los copropietarios solicitan que se restablezcan los muros y la ventana con las medidas y diámetros con los que fueron construidos los apartamentos, teniendo en cuenta que para el ingreso de los implementos propios del negocio a montar por la señora Betty estos fueron demolidos.
- ✓ La torre1 decide que no permitirá romper otra vez las paredes de la fachada del apartamento.
- ✓ Los copropietarios solicitan el restablecimiento de los muros internos que fueron demolidos, toda vez que estos son soporte estructural del edificio.
- ✓ Los copropietarios de manera unánime solicitan el restablecimiento de la zona común "tipo Jardinera" que fueron selladas por la propietaria del Apto 103 y de las cuales reposan las fotografías en el derecho de petición. Se solicita que el restablecimiento contenga la salida de Alcantarilla que fue sellada, los ladrillos colocados por los copropietarios de la torre y las plantas que se encontraban sembradas.

Siendo las 09:38 p.m. y agotando el orden del día, se da por terminada la presente reunión virtual.


KELLY TATIANA GARCIA MONTENEGRO


INGRID DEL CARMEN LORA MENDOZA


ALEXANDRA CRUZ VILLALBA

ADMINISTRADORA CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CARIBE MZ15

	RODRIGO GRASS JIMENEZ
	INGENIERO CIVIL
DISEÑO – CÁLCULO – CONSTRUCCIÓN - CONSULTORIA-PATOLOGIA DE LA CONSTRUCCION – REFORZAMIENTO Y REHABILITACIÓN DE ESTRUCTURAS	

INSPECCIÓN VISUAL POR DEMOLICIÓN DE MUROS EN APARTAMENTO DE PRIMER PISO CONJUNTO CARIBE VERDE MZ 15

A continuación voy a describir lo observado durante la visita al apartamento de la referencia correspondiente al primer nivel de una edificación de cinco niveles diseñada, calculada y construida con muros de pared delgadas de (10) centímetros de espesor en concreto reforzado con malla electro soldada.

Como he sabido estos muros no deben tocarse o intervenir para alguna remodelación porque ellos soportan las cargas verticales de la edificación y también las fuerzas sísmicas o laterales de toda la edificación, en especial los muros del primer nivel.

A continuación, hago la descripción de las observaciones:

1. Están colocando unos soportes o "pie amigos" para soportar algún tipo de carga en futura tienda o almacén, estos soportes están anclados al muro de carga o muros sismo resistentes con pemos perforados de manera indiscriminada o con taladro común sin ninguna prescripción técnica o científica anterior, cosa que por supuesto crea una pérdida de inercia, sección y resistencia, haciéndole más susceptible a grietas inducidas recorriendo los puntos donde se realizaron las perforaciones (Fotografía No. 1).
2. Se observó también que se demolieron dos muros que según las pruebas realizadas y la evidencia en el sitio eran muros de mampostería, no eran muros de concreto reforzado, todo indica que estos muros podrían removerse según la comunicación verbal que los constructores le hicieron a la propietaria, pero no existe un documento físico en donde expliquen o afirmen que los muros en mampostería pueden removerse, tampoco tenemos la certeza que estos no carguen la estructura. Tampoco se tiene certeza de la longitud demolida del muro y si parte de esta demolición afectó a los muros de concreto reforzado (Fotografía No. 2-3).

Como no tenemos planos estructurales, o no se tienen en el momento, no puedo dar fe que la longitud del muro demolido efectivamente corresponde a los muros de mampostería, y tampoco puedo dar fe que los muros de mampostería no están recibiendo algún tipo de carga vertical.

En la fotografía donde se muestran las tuberías sanitarias dentro de un baño y correspondiente a la losa de entrepiso que soporta el segundo piso podemos observar que el acero de refuerzo fue cortado de forma indiscriminada y muestra prácticas constructivas inadecuadas o indebidas que también aumentan la vulnerabilidad de la edificación (Fotografía No. 4).



Como puede observarse en el registro fotográfico este tipo de edificación corresponden a bloques de cinco pisos o niveles contruidos con muros de pared delgada en concreto reforzado y con una malla electro soldada en el centro (Fotografía No. 5-6).

Como en el momento no contamos con planos estructurales, ni contamos con el concepto escrito firmando por parte de los ingenieros constructores y/o diseñadores estructurales que afirmen que los muros de la edificación son en mampostería y que pueden demolerse, entonces no se debe proseguir con estas actividades porque no sabemos a ciencia cierta como están distribuidas las cargas en esta edificación.

Es claro que al tener una gran incertidumbre o desconocimiento del comportamiento estructural real de la edificación, es muy imprudente y se incurre en el riesgo a la vida de las personas que habitan esta edificación al demoler los muros de cualquier tipo. Para demoler cualquier tipo de muro en esta edificación se debe contar con el aval del diseñador estructural y/o el constructor, cosa que hasta el momento no ha ocurrido.

Recomiendo de manera inmediata suspender todo tipo de demolición y todo tipo de intervención en los muros del apartamento en cuestión y parar las actividades hasta no tener seguridad y certeza que no se está corriendo con el riesgo de vidas humanas y que cuentan con el aval del diseñador estructural y/o el constructor.

Con respecto al funcionamiento de un horno para panadería que desean habilitar en este mismo apartamento comento:

Las altas temperaturas generadas por este artefacto pueden irradiar los muros y losas de concreto reforzado creando gradientes por cambios o gradientes de temperatura que pueden terminar fisurando o agrietando los muros, cosa que sería contraproducente y aumentaría en gran forma la vulnerabilidad de la edificación.

Por esto recomiendo que se haga un estudio previo donde se contemplen las temperaturas a las cuales se va a exponer el muro y losa estructural y que se garantice su adecuado comportamiento bajo este tipo de temperaturas.

También es importante recordar que la losa de entrepiso cuenta con una sola malla electro soldada y también puede presentar grietas o fisuras si es sometida a altos gradientes de temperatura.

	RODRIGO GRASS JIMENEZ
	INGENIERO CIVIL
DISEÑO - CALCULO - CONSTRUCCIÓN - CONSULTORIA-PATOLOGIA DE LA CONSTRUCCION - REFORZAMIENTO Y REHABILITACIÓN DE ESTRUCTURAS	

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fotografía 1. Soportes anclados a muro de carga o sísmico de pared delgada.



Fotografía 2-3. Observación de muros demolidos.



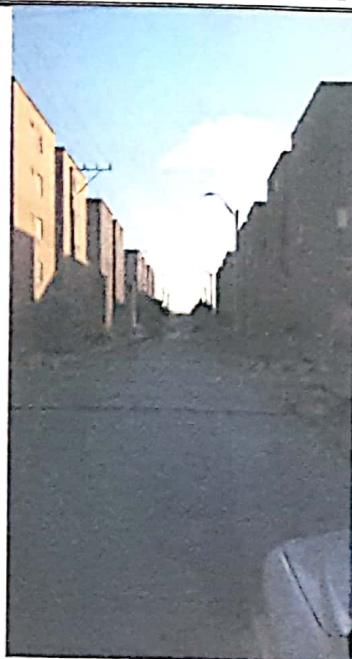
Fotografía 4. Perforaciones en la losa de entre piso con malas practicas constructiva. se cortó de forma indiscriminada el acero de refuerzo.



RODRIGO GRASS JIMENEZ

INGENIERO CIVIL

**DISEÑO - CÁLCULO - CONSTRUCCIÓN - CONSULTORIA-PATOLOGIA DE LA
CONSTRUCCION - REFORZAMIENTO Y REHABILITACIÓN DE ESTRUCTURAS**



Fotografía 5-6. Vista general de los edificios de (5) pisos en el conjunto residencial.

INGENIERO DE DISEÑO:

ING. RODRIGO GRASS JIMENEZ - I.C. - S.C.

Mat. 0820235375 ATL.

Ing. Civil- Universidad de la Costa, CUC.

Esp. Patología de la Construcción U. Sto. Tomás.

Miembro de la Comisión de Estructuras de la Sociedad de Ingenieros del Atlántico

Expresidente de la Sociedad de Ingenieros del Atlántico

Ingeniero de Proyectos Mineros- Universidad del Norte, Barranquilla.

Afiliado a Noticreto.

Asistente a Master de Estructuras, Zigurat - España

Aspirante a Master de Patología y rehabilitación de edificaciones. Zigurat, Universidad de Catalunya- España

Diplomado en interventoría de proyectos y obras civiles - Universidad de Catalunya, España.

Miembro de varios grupos de intercambio de conocimiento científico nacional e internacional.

Asesor de empresas nacionales e internacionales.

CR 49D NO 101-07 CASA 02
3012416123

BARRANQUILLA - COLOMBIA

TE: 3103561599-

CONCEPTO TECNICO PARA LA CONSTRUCCION DE MURO REFORZADO

CONJUNTO RESIDENCIA CARIBE VERDE

ARQ, JOSÉ GERONIMO SALTARIN
08/03/2021

INTRODUCCIÓN

El presente informe tiene como objeto emitir el proceso constructivo para construir un muro reforzado con dovelas. Con este se pretende garantizar la estabilidad de la edificación, debido que este fue intervenido sin tener la función que realiza para la transmisión de cargas a la cimentación de la edificación.

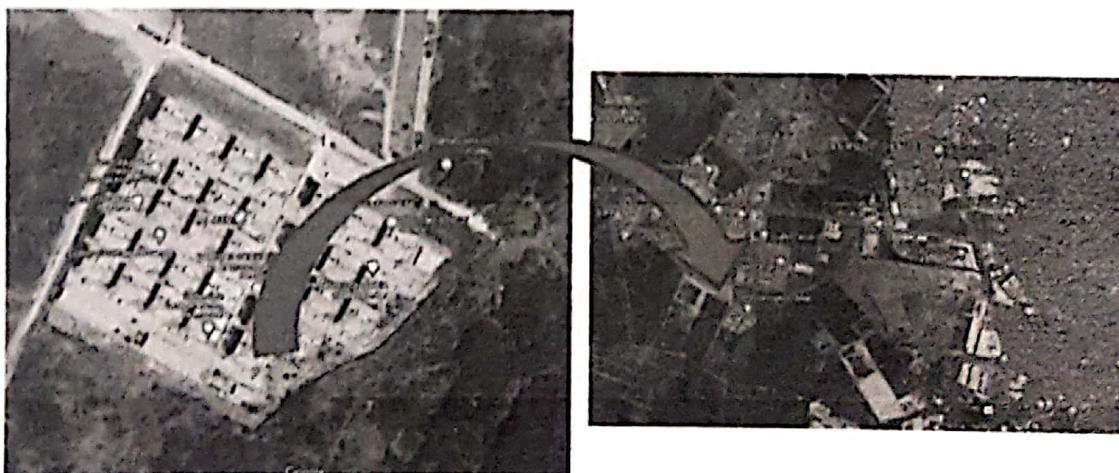
2

1. DESCRIPCION

CONCEPTO TECNICO PARA LA CONSTRUCCION DE MURO REFORZADO

Localización:

El proyecto se encuentra localizado Suroccidente de Barranquilla conjunto residencial Ciudad Caribe Manzana 15, torre 1, apartamento 103





CONCEPTO TECNICO DE CONSTRUCCION DE MURO REFORZADO

Todo lo construido Inicia por un diseño y cada edificación es única partiendo de este principio, aunque los procesos constructivos sean repetitivos la base de toda construcción en esencia es la misma, respetar las especificaciones técnicas del diseñador y constructor nos brinda la tranquilidad necesaria para vivir.

De aquí la importancia de cada elemento constructivo que hace parte de la edificación, que, aunque parezca insignificante cumple una función importante para mantener el conjunto como un todo.

En este orden de idea el conjunto caribe verde, tiene por modelo constructivo bloques de concreto armado reforzado con malla electro soldada, de constitución monolítica, la cual, a pesar de actuar como un bloque monolítico en concreto, en aras de brindar la mejor estabilidad al mismo, se adicionan mampostería de confinamiento, para generar integridad a la estructura, debido a la continuidad vertical de los mismos hasta la cubierta.

La construcción de estos muros reforzados de confinamiento para este tipo de edificaciones, convencionalmente se lleva a cabo por bloques huecos de concreto vibro

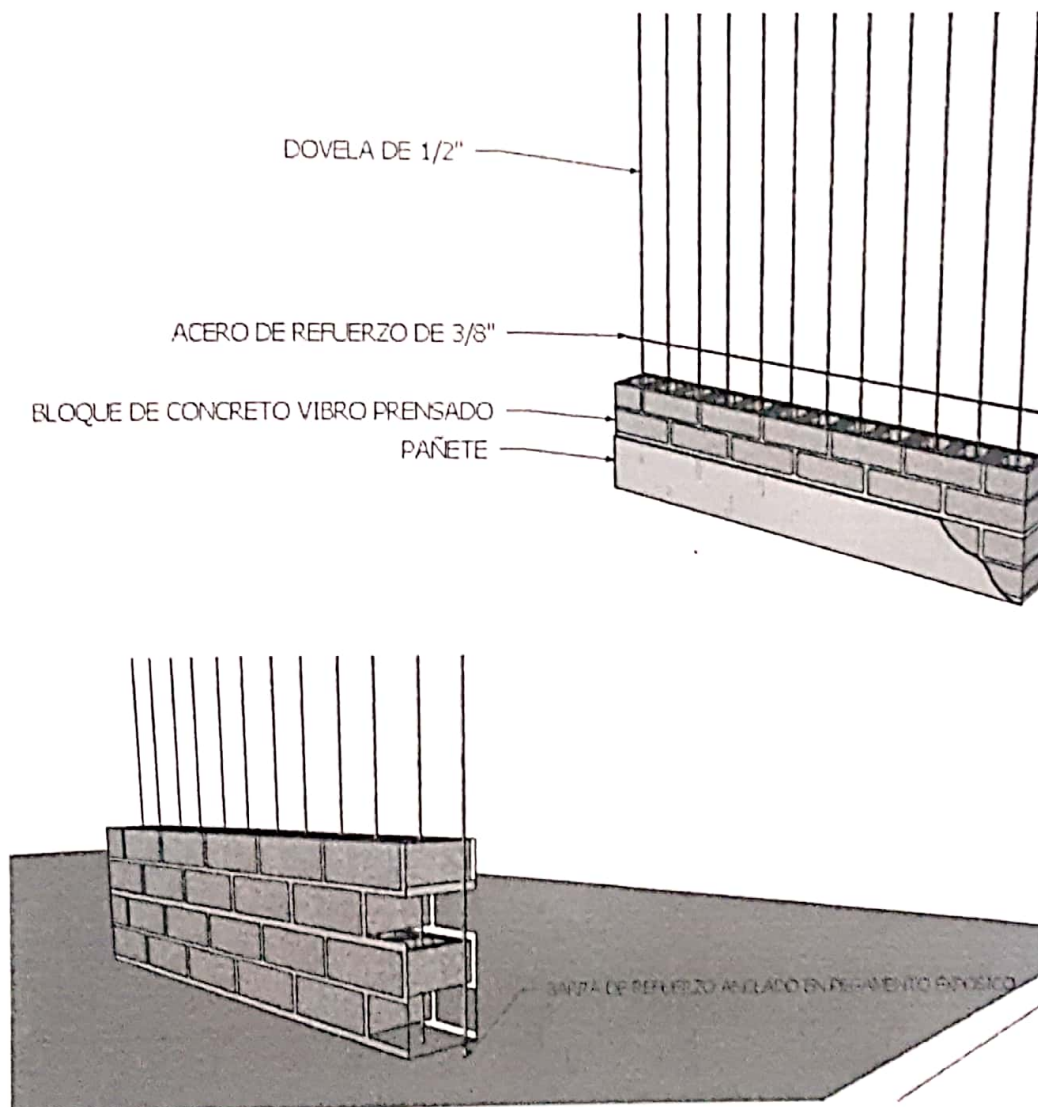
prensado, con acero de refuerzo en sus celdas, las cuales son rellenas en concreto de 3000 PSI.

La eficacia de estos muros es gracias a la calidad de los materiales utilizados y la mano de obra cualificada para dicha tarea.

Materiales y procedimiento.

- Herramientas menores – EPP (Elementos de protección personal) para realizar la actividad.
- Block de concreto vibro prensado de 4 MPA o más MPA (mega pascales), Espesor del bloque de acuerdo con la sección de muro, al momento de la compra solicitar certificado de calidad.
- Varilla de 1/2 corrugada original, para refuerzo vertical, se debe colocar una por cada block instalado, para este caso en particular, debido a que, el inmueble se halla en primer piso. El anclaje de la misma al piso del inmueble debe ser hasta una altura 1/2 de la placa base, no del piso de acabado instalado.
- Varilla de 3/8 corrugada original, para refuerzo longitudinal cada dos hiladas de levante en bloques, después de ser relleno con concreto de 3000psi se debe colocar longitudinalmente, amarada a la varilla vertical de 1/2 colocada en los bloques.
- Anclaje epóxico: es el material de aporte que nos permite anclar a la estructura de concreto las varillas de acero al carbono. Este proceso se realiza mediante taladrando en el piso, el hueco donde se colocará el material epóxico e inmediatamente introducir la varilla, se debe tener en cuenta la recomendación técnica del fabricante sobre el secado de este anclaje para que dicha unión química cumpla su función.
- Mortero de pega: de relación de mezcla 1:4, esto es por cada unidad (lata o balde) de cemento, en la misma proporción se deben mezclar con cuatro unidades de arena. (lata o balde).
- Para cierre superior se debe anclar la varilla 1/2 al entrepiso, el block de cierre superior debe rasurarse para el paso de la varilla y su debida colocación y ser relleno con concreto y/o mortero fino
- Se recomienda pañetar el área de levante, es opcional.

Detalle constructivo del muro reforzado con dovelas



Es importante que durante el proceso constructivo se tenga la supervisión técnica, con el fin de garantizar que el proceso cumpla con las recomendaciones anteriormente descrita para solucionar la problemática manifestada emitida por el ingeniero estructural.

ARQ. JOSÉ GERONIMO SALTARIN
T.P. A08892009 - 8571.355