INFORME DE DIAGNOSTICO CONDICIONES EXISTENTES CASA DEPARTAMENTAL

INFORME DE DIAGNÓSTICO DEL ESTADO EXISTENTE

1. OBJETO

El presente informe tiene como objeto realizar el diagnóstico del estado actual de los elementos constructivos, arquitectónicos, metálicos y eléctricos que serán objeto de intervención, identificando las condiciones existentes, deterioros, deficiencias funcionales y necesidades de mantenimiento, reparación, reposición o adecuación.

El diagnóstico comprende las condiciones de las cubiertas, elementos de drenaje de aguas lluvias, muros, acabados, cerramientos, estructuras metálicas, elementos de circulación y protección, elementos en vidrio, sistemas de climatización e instalaciones eléctricas.

2. DIAGNÓSTICO DEL ESTADO EXISTENTE

2.1 DESMONTE DE CUBIERTA EXISTENTE EN ADBESTO CEMENTO-FIBROCEMENTO

La edificación cuenta con sectores de cubierta conformados por elementos de asbesto-cemento/fibrocemento que presentan condiciones propias de antigüedad, exposición permanente a la intemperie y desgaste por agentes ambientales.

Se evidencian elementos que requieren desmontaje debido a su deterioro y/o a la necesidad de realizar la renovación del sistema de cubierta. La intervención deberá contemplar el retiro controlado de las piezas existentes, evitando su fractura y dispersión de material, así como la disposición final de los residuos conforme a la normativa aplicable.



2.2 DESMONTE DE CUBIERTA EN TEJA DE BARRO

Se identifica cubierta existente en teja de barro, con signos de envejecimiento y deterioro derivados de la exposición a la lluvia, radiación solar y cambios de temperatura.

Algunas piezas pueden presentar fisuras, roturas, desplazamientos o pérdida de condiciones adecuadas de impermeabilidad. Se requiere el desmontaje de la cubierta existente en los sectores definidos para intervención, incluyendo el retiro ordenado de las piezas y elementos complementarios.

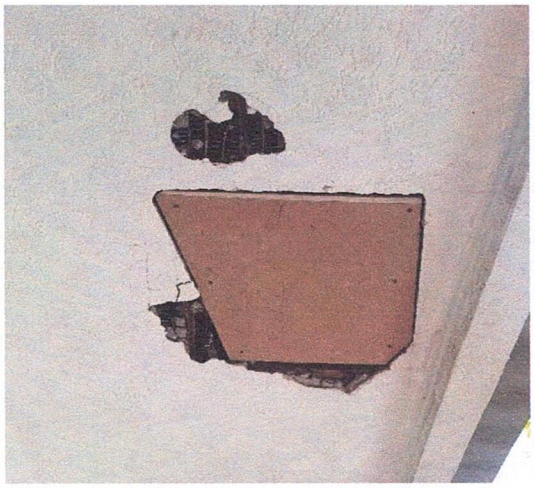




2.5 RESANE DE MUROS

Los muros existentes presentan deterioros superficiales asociados al uso, humedad, exposición ambiental y envejecimiento de los acabados.

Se requiere realizar resanes localizados en las superficies afectadas, incluyendo retiro de material suelto o deteriorado, preparación de la superficie y aplicación de materiales compatibles con el acabado existente, con el fin de recuperar la continuidad y uniformidad de los paramentos.

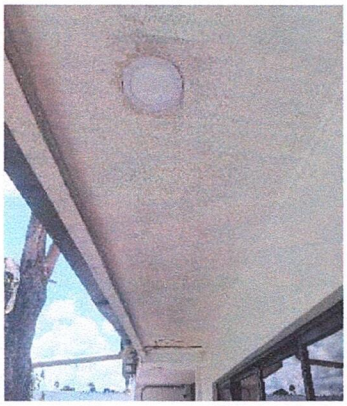




2.6 PINTURA SOBRE ESTUCO A 3 MANOS

Las superficies interiores o exteriores que cuentan con acabado en estuco presentan desgaste, pérdida de uniformidad y deterioro superficial propio del uso y del paso del tiempo.

Se requiere preparación previa de las superficies, corrección de imperfecciones y aplicación de pintura en tres manos, garantizando una terminación uniforme y adecuada adherencia del recubrimiento.

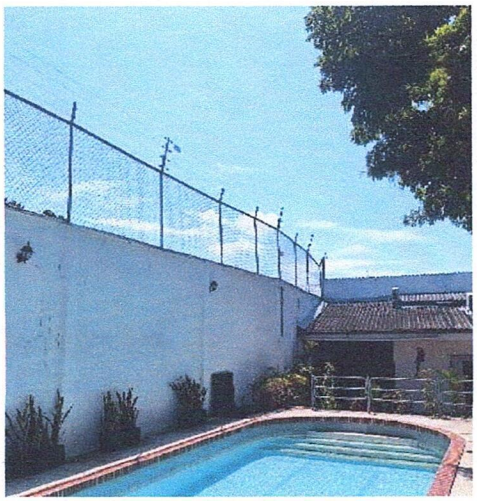




2.7 PINTURA PARA EXTERIORES TIPO KORAZA

Los paramentos exteriores presentan pérdida de color, desgaste superficial y exposición a agentes climáticos, condiciones que disminuyen la protección y apariencia de las superficies.

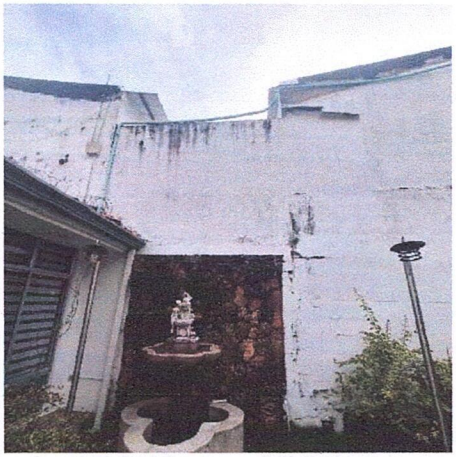
Se requiere la aplicación de pintura para exteriores tipo Koraza o equivalente técnico, previa preparación de los muros, con el objetivo de mejorar la protección frente a la humedad y las condiciones ambientales, además de recuperar la apariencia arquitectónica.

2.8 IMPERMEABILIZACION DE MURO EXTERIOR

Se identifican sectores de muro exterior expuestos directamente a la acción de la lluvia y humedad ambiental, con posibilidad de presentar filtraciones, manchas, desprendimientos o deterioro de los acabados.

Se requiere realizar tratamiento e impermeabilización de las superficies exteriores, previa limpieza, preparación y reparación de las zonas deterioradas, utilizando un sistema compatible con el sustrato existente.





2.9 MANTENIMIENTO DE CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA

El cerramiento existente en malla eslabonada presenta condiciones de deterioro asociadas al uso, exposición ambiental y pérdida de tensión de algunos elementos.

Se requiere realizar mantenimiento integral del cerramiento, incluyendo limpieza, reparación de sectores deteriorados, ajuste y tensionado de la malla, trabajos de soldadura y reposición de elementos que presenten daños o pérdida de funcionalidad.

El objetivo es recuperar la estabilidad, resistencia y adecuada condición de servicio del cerramiento.



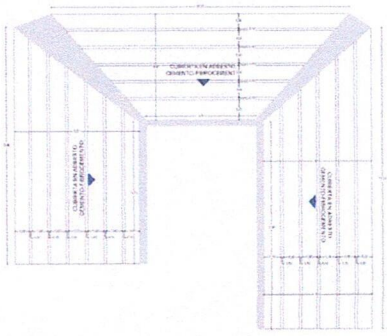




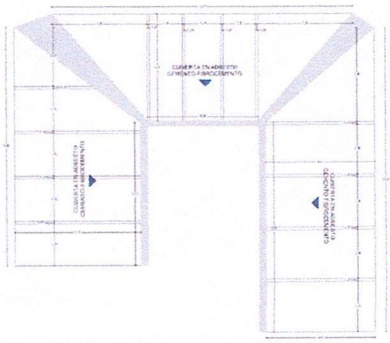
2.10 PINTURA ANTICORROSIVA PARA CERCHAS Y CORREAS

Los elementos metálicos correspondientes a cerchas y correas presentan signos de oxidación superficial y pérdida parcial de la protección existente.

Se requiere realizar limpieza y preparación de las superficies metálicas, eliminando óxido, pintura deteriorada y contaminantes, para posteriormente aplicar recubrimiento anticorrosivo que permita proteger los elementos frente a la acción de la humedad y agentes ambientales.



PLANTA CORREAS

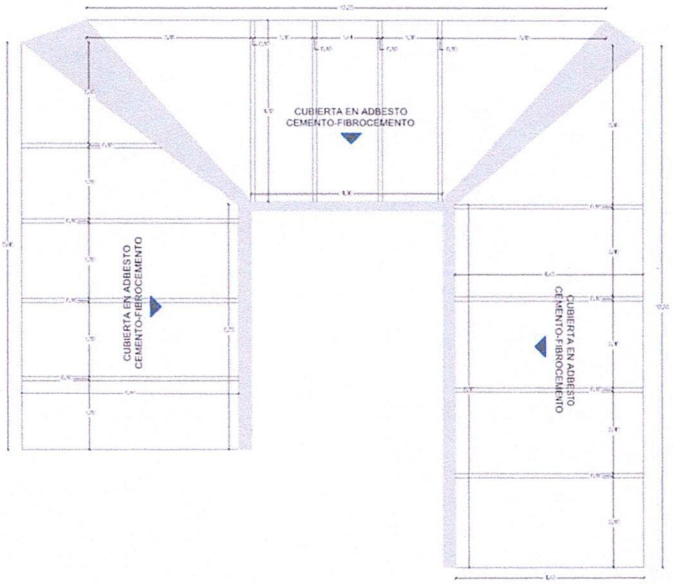


PLANTA CERCHAS

2.11 PINTURA EN ESMALTE PARA CERCHAS DE CUBIERTA

Las cerchas metálicas existentes requieren recuperación de su acabado de protección y terminación superficial.

Una vez realizada la preparación de las superficies y la aplicación del anticorrosivo correspondiente, se deberá aplicar pintura de acabado tipo esmalte en las cerchas, considerando las condiciones de altura y geometría de los elementos para garantizar una cobertura uniforme.



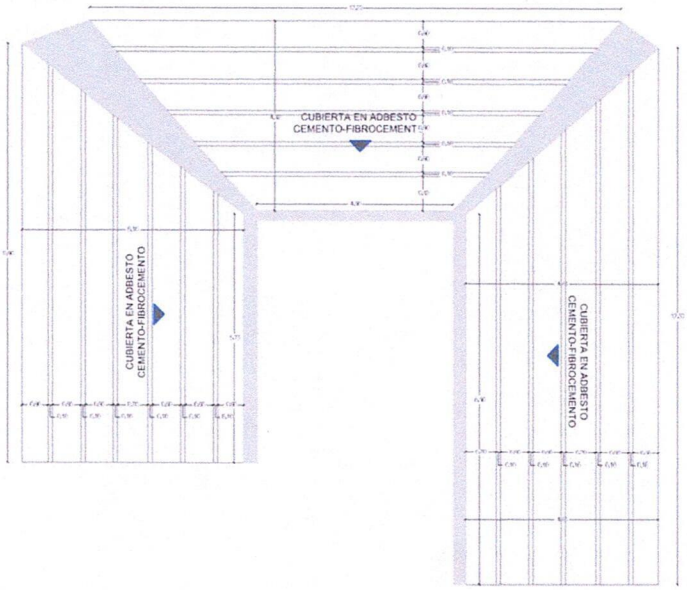
PLANTA CERCHAS

2.12 PINTURA EN ESMALTE PARA CORREAS METÁLICAS

Las correas metálicas de aproximadamente 4 x 2 pulgadas, ubicadas a una altura promedio de 4,50 m, presentan desgaste de sus recubrimientos y requieren mantenimiento.

La intervención contempla preparación de las superficies, tratamiento de puntos con presencia de corrosión y aplicación de pintura de acabado tipo esmalte, garantizando la protección y recuperación estética de los elementos.

Los trabajos deberán ejecutarse considerando las medidas de seguridad requeridas para labores en altura.



PLANTA CORREAS

2.13 MANTENIMIENTO DE PASAMANOS PERIMETRAL DE PISCINA, INCLUYE LIMPIEZA, REPARACIÓN, LIJADO, APLICACIÓN DE ANTICORROSIVO, PINTURA

El pasamanos perimetral existente presenta desgaste superficial y deterioro de su recubrimiento, asociados principalmente a la exposición permanente a humedad y condiciones ambientales.

Se requiere realizar limpieza, reparación de elementos deteriorados, lijado y preparación de las superficies, seguida de aplicación de pintura anticorrosiva y acabado final, con el propósito de recuperar las condiciones de protección, seguridad y apariencia del elemento.

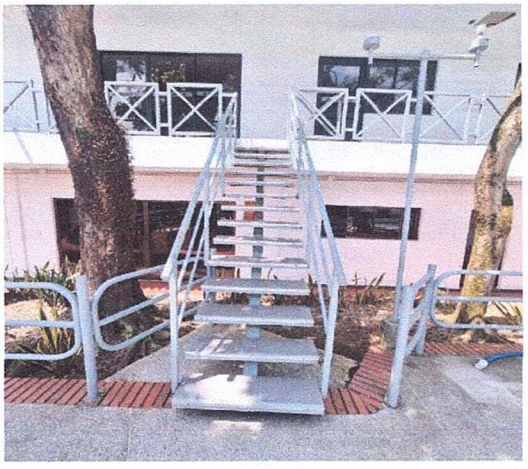


2.14 MANTENIMIENTO ESCALERA 14 PASOS CON PASAMANOS INCLUYE PINTURA Y ANTICORROSIVO

La escalera metálica existente, conformada por aproximadamente 14 pasos y pasamanos, presenta deterioro superficial y pérdida de las condiciones adecuadas de protección de sus elementos.

Se requiere mantenimiento general mediante limpieza, reparación de elementos afectados, preparación de superficies, aplicación de anticorrosivo y pintura de acabado.

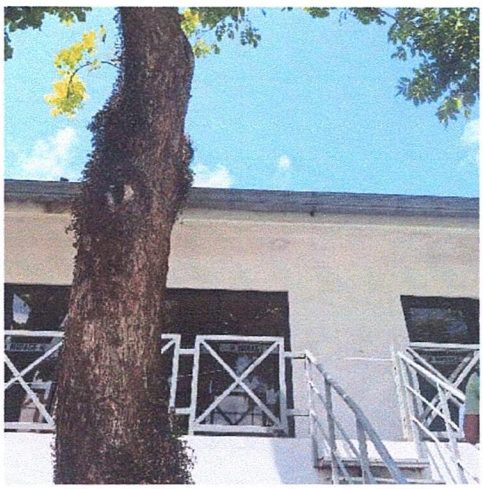
La intervención deberá garantizar condiciones adecuadas de seguridad, estabilidad y funcionalidad para los usuarios.



2.15 CANAL METALICA EN LAMINA GALV. CAL.18 DESARROLLO=0.90M.INCLUYE ACCESORIOS E INSTALACION

El sistema existente de evacuación de aguas lluvias requiere adecuación y/o reposición de los elementos de conducción para garantizar una correcta recolección y evacuación del agua proveniente de la cubierta.

Se contempla la instalación de canal metálica en lámina galvanizada calibre 18, con desarrollo aproximado de 0,90 m, incluyendo accesorios, uniones, soportes y elementos necesarios para garantizar su correcto funcionamiento.

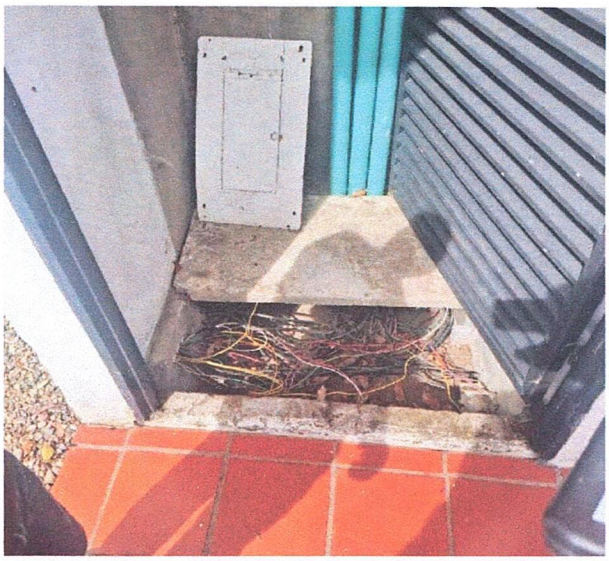




2.16 SUMINISTRO TAPA EN LAMINA ALFAJOR DE 0.80*0.80 M.CAL.1.5 MM.INCLUYE INSTALACIÓN

Se identifica la necesidad de disponer de una tapa metálica para cubrir y proteger un punto de acceso o registro de aproximadamente 0,80 x 0,80 m.

Se requiere el suministro e instalación de una tapa fabricada en lámina alfajor de 1,5 mm de espesor, garantizando adecuada resistencia, estabilidad, ajuste y facilidad de acceso para las labores de inspección o mantenimiento.



2.17 División en vidrio templado

En el área intervenida se requiere la incorporación de una división en vidrio templado, debido a necesidades de organización, delimitación y/o adecuación funcional del espacio.

La solución deberá contemplar vidrio templado de características adecuadas para el uso previsto, incluyendo accesorios, herrajes, elementos de fijación y sellos necesarios para garantizar estabilidad y seguridad.

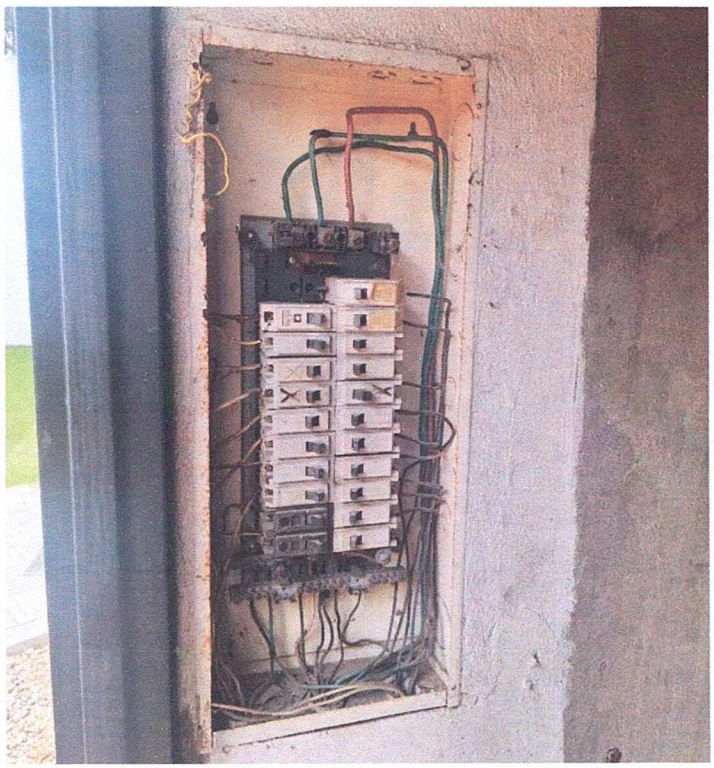


2.19 Tablero parcial trifásico de 24 circuitos

Las instalaciones eléctricas existentes requieren adecuación mediante la incorporación de un tablero parcial trifásico con capacidad para 24 circuitos y totalizador.

La intervención deberá contemplar suministro, instalación, organización y conexión de los circuitos correspondientes, así como los elementos de protección requeridos.

La instalación deberá ejecutarse de acuerdo con la reglamentación eléctrica vigente y las condiciones de seguridad aplicables.



3. CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

De acuerdo con las condiciones identificadas, se determina que los elementos objeto de intervención presentan diferentes niveles de deterioro asociados principalmente al envejecimiento de los materiales, exposición permanente a la intemperie, humedad, corrosión, desgaste de acabados y uso continuo.

Las principales necesidades de intervención corresponden a:

- Renovación y adecuación de los sistemas de cubierta.
- Mejoramiento de los elementos de impermeabilización y evacuación de aguas lluvias.
- Recuperación de superficies de muros y acabados.
- Mantenimiento y protección anticorrosiva de elementos metálicos.
- Recuperación de cerramientos, pasamanos y escaleras.
- Incorporación de elementos arquitectónicos en vidrio.
- Mejoramiento de las condiciones de climatización.
- Adecuación de las instalaciones eléctricas mediante un nuevo tablero parcial.

Las actividades propuestas permitirán recuperar las condiciones de funcionalidad, seguridad, protección, durabilidad y apariencia de los elementos intervenidos, contribuyendo a prolongar la vida útil de la infraestructura.

4. RECOMENDACIONES GENERALES

Se recomienda ejecutar las actividades de intervención de manera planificada, priorizando inicialmente los trabajos relacionados con cubierta, impermeabilización y evacuación de aguas lluvias, debido a su incidencia directa sobre la conservación de los demás elementos constructivos.

En los elementos metálicos se recomienda realizar una adecuada preparación de superficie antes de aplicar los sistemas anticorrosivos y de acabado, verificando previamente el estado físico de cada elemento.

Para los trabajos de cubierta y actividades ejecutadas en altura deberán implementarse las medidas de seguridad correspondientes y utilizarse los equipos de protección personal y sistemas de protección contra caídas que sean necesarios.

En el caso de los elementos de asbesto-cemento, el desmontaje deberá realizarse mediante procedimientos controlados que eviten la generación y dispersión de fibras, con manejo y disposición de los residuos conforme a la normativa ambiental y de seguridad aplicable.

Finalmente, las intervenciones eléctricas deberán ser realizadas por personal competente y verificadas conforme a la reglamentación técnica vigente, garantizando la correcta selección, instalación y protección de los circuitos.