

2024



ADOLFO LOPEZ MATEOS # 1007 OTE, COL. EL OLIVAR EN CELAYA, GUANAJUATO.



CARTA DE EVALUACIÓN DEL DICTAMEN ESTRUCTURAL**A quien corresponda.**

. Se realiza una evaluación del estado estructural del inmueble ubicado en la calle condomicilio fiscal, **ADOLFO LOPEZ MATEOS OTE. No. 1007**, de la **COLONIA EL OLIVAR, CODIGOPOSTAL 38070**, LOCALIZADO ENTRE CALLE DIVISIÓN DEL NORTE Y CALLE 2 DE ABRIL EN CELAYA, GUANAJUATO, a petición del propietario **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO CENTRODIAGNÓSTICO MÉDICO CELAYA** donde el mencionado inmueble operara como un **EDIFICIOMÉDICO DE ALTA ESPECIALIDAD** con nombre comercial de **CENTRO DE DIAGNÓSTICO MÉDICO CELAYA** que presta servicios al público en general en el sector enfocado a la salud, usando el edificio como comercial y servicios médicos.

Este inmueble es un edificio de 9 niveles, construido con un sistema principalmente deconcreto, en la inspección estructural realizada el miércoles 22 de octubre del año 2024, se realizó una inspección ocular del inmueble teniendo presente información de seguridad que rigen las construcciones, en donde se ejecutó una revisión interior y exterior del mismo, recopilando datos técnicos, complementado por un reporte fotográfico en cada uno de estos elementos y se determinó lo siguiente:

GENERALES	POSITIVO	NEGATIVO
Se observan grietas en los acabados que pudieran representar un peligro por desprendimiento.		X
Se observan grietas profundas en muros o plafones que puedan representar un daño estructural.		X
Se observa algún elemento estructural dañado o desprendido.		X
Se sugiere la reparación de algún elemento estructural.		X

Por lo tanto, se dictamina que la construcción evaluada se encuentra en un buen estado en general y se descarta cualquier posibilidad de daño estructural que pudiera representar algún riesgo de derrumbe, por lo que se determina que el inmueble puede seguir operando en su normalidad.

El presente dictamen cuenta con una validez de 2 años a partir de la fecha de emisión o antes en el caso de cambiar de uso o en caso de presentarse algún fenómeno natural que

pudiera afectar la estabilidad del inmueble quedando sujeto a las recomendaciones suscritas en el reglamento de protección civil vigente al día de la expedición del presente documento.

EVALUACIÓN DEL INMUEBLE

Datos generales del inmueble.

RAZÓN SOCIAL	REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO CENTRO DIAGNÓSTICO MÉDICO CELAYA				
R.F.C.	RPC930820UL8				
NOMBRE DEL PROPIETARIO	REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO CENTRO DIAGNÓSTICO MÉDICO CELAYA				
DOMICILIO FISCAL	ADOLFO LOPEZ MATEOS OTE. 1007				
DOMICILIO DEL INMUEBLE	ADOLFO LOPEZ MATEOS OTE. NÚMERO EXTERIOR 1007				
COLONIA O FRACCIONAMIENTO	EL OLIVAR	C.P.	38070		
ENTIDAD FEDERATIVA	Guanajuato	MUNICIPIO	Celaya		
VIALIDADES COLINDANTES	AL ORIENTE: AVENIDA 2 DE ABRIL. AL PONIENTE: DIVISIÓN DEL NORTE.				
ANTIGÜEDAD DEL INMUEBLE	31 AÑOS				
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO (m ²)	1895.98 M ²				
SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN (m ²)	5700 M ²				
LONGITUDES	LONGITUD FRENTE DE LA CONSTRUCCIÓN: 25.00M LONGITUD FONDO DEL TERRENO: 24.00M LONGITUD DE FONDO DEL TERRENO: 81.00M LONGITUD DE FONDO DE LA CONSTRUCCIÓN: 30.00 M				
OCUPACIÓN MAXIMA PREVISTA:	400 PERSONAS.				

Información proporcionada.

DOCUMENTOS			INCOMPLETO
Planos arquitectónicos	X		
Planos estructurales	X		
Memoria de cálculo estructural	X		
Estudio de mecánica de suelos	X		
Permiso de construcción	X		
Aviso de terminación de obra	X		
Uso de suelo autorizado	X		
Plan interno de protección civil	X		
Trámite de alineamiento y No oficial.	X		
Cédula de situación fiscal		X	
Dictamen de seguridad de años anteriores		X	

Sistema constructivo del inmueble

Durante la inspección estructural realizada al inmueble, se constató que el sistema constructivo empleado en la edificación consiste en un sistema de marcos rígidos de concreto y muros de carga. A continuación, se detalla la descripción de los elementos estructurales observados, los cuales se especifican en la siguiente tabla:

ELEMENTOS ESTRUCTURALES	DESCRIPCIÓN
Cimentación.	La cimentación está conformada por losa de cimentación y contrarrebos de concreto reforzado.
Pisos	Firme de concreto armado, con diferentes acabados en cada nivel.
Muros	Muros de 15 cm de espesor, estimados a base de tabique rojo recocido 7-14-28 o block hueco, aunque el material no es visible de manera directa.
Columnas y castillos	Columnas y cadenas a base de concreto reforzado de diferentes dimensiones
Losas de entrepiso	Las losas se encuentran construidas con un sistema de losas aligeradas reticulares de concreto.
Recubrimientos y acabados	Los muros de tabique y sus componentes en interior y exterior están recubiertos por mortero de cemento-arena-agua y otros con recubrimientos de yeso.

Evaluación estructural general del inmueble.

Se realizó una inspección visual en cada uno de los pisos del inmueble, revisando cada uno de los elementos estructurales que conforman la estructura principal y de donde se obtuvieron los siguientes resultados.

FISURAS O GRIETAS EN ELEMENTOS ESTRUCTURALES			
ELEMENTO			ABUNDANTES
Banquetas	X		
Firmes	X		
Aplanados	X		
Muros	X		
Plafones	X		

DESPLOME DE LA EDIFICACION
INEXISTENTE

DAÑOS ESTRUCTURALES		
CONCEPTOS	SI	NO
Edificio hundido		X
Emersión		X
Separación entre colindancias		X
Estado de columnas		X

ESTADO ACTUAL DE ELEMENTOS ESTRUCTURALES			
ELEMENTO	EXCELENTE CONDICIONES	BUENAS CONDICIONES	MALAS CONDICIONES
Banquetas		X	
Firmes		X	
Aplanados	X		
Muros de fachada	X		
Muros de laterales	X		
Vidrios	X		
Plafones	X		
Columnas	X		
Trabes	X		
Armaduras			

Evaluación estructural general del inmueble.

CONCEPTO	SI	NO
Fallas en columnas por desgarramiento del concreto por excesiva concentración		X
Fallas en las columnas por flexo compresión Fallas en columnas por cortante y carga axial Fallas en las columnas por escaso confinamiento lateral Colapso por		X
pérdida de capacidad de carga vertical Destrucción de muros de relleno de mampostería o concreto Colapso de planta baja débil Falla por distribución		X
asimétrica de muros de mampostería o concreto Falla de entrepiso por choque con edificio adyacente Falla de columnas cortas Falla de pisos superiores Colapso por punzocortante de losas reticulares Inclinación por hundimiento Falla de piso		X
intermedio Sobre carga excesiva Fallas en columnas por desgarramiento del concreto por excesiva concentración Falla del apéndice del edificio		X
		X
		X
		X
		X
		X
		X
		X
		X

Estructuración de la construcción: Losa de cimentación de concreto reforzado que se apoya en contrarrebas de concreto reforzado, de esta losa desplantan columnas de concreto reforzado, y sobre esta se apoyan las losas que son reticulares de concreto reforzado aligeradas con casetonas de concreto.

Sistema de cubiertas: Losas de concreto reforzado.

Entrepisos: Losas reticulares de concreto reforzado.

Observaciones: En el último nivel se amplió con estructura metálica la zona destinada a terrazas, pero dado que son cubiertas de lámina muy ligera se considera que no afecta en su estructura.

Reporte fotográfico general.

Área 1. Sótano 1er nivel (Se hace mención que los presentes espacios denominados en el presente dictamen como sótanos, funcionan como área de estacionamiento del edificio)

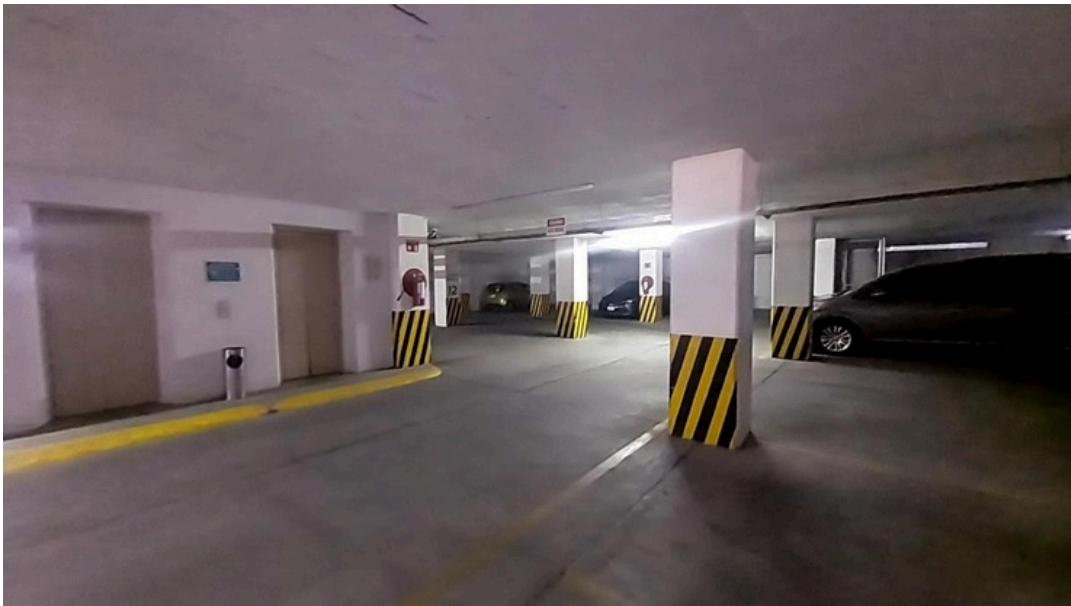


Ilustración 1



Ilustración 2



Ilustración 3

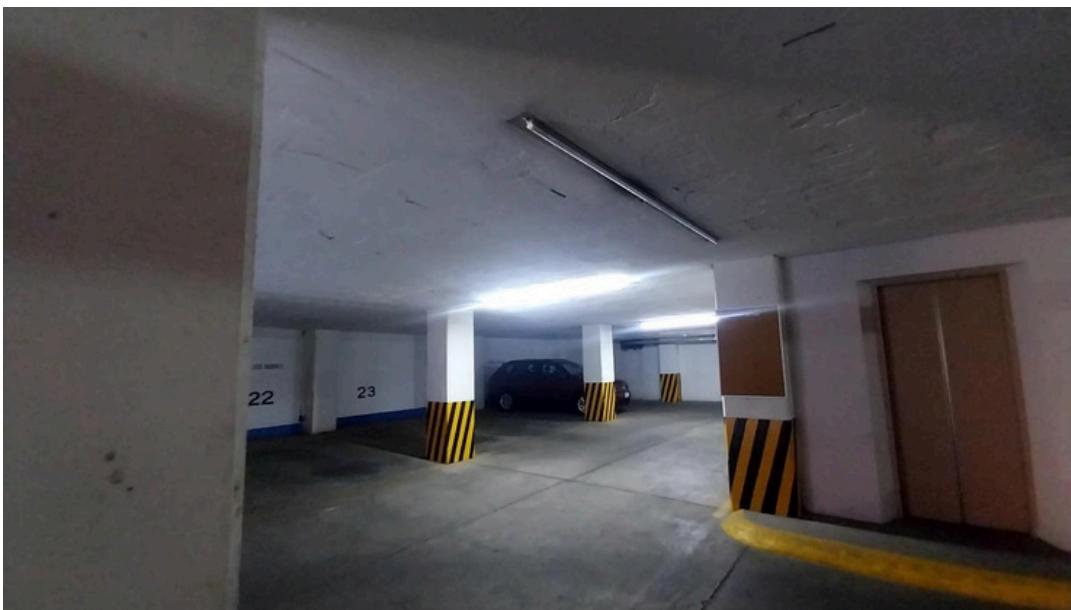


Ilustración 4

Área 2. Sótano 2do nivel

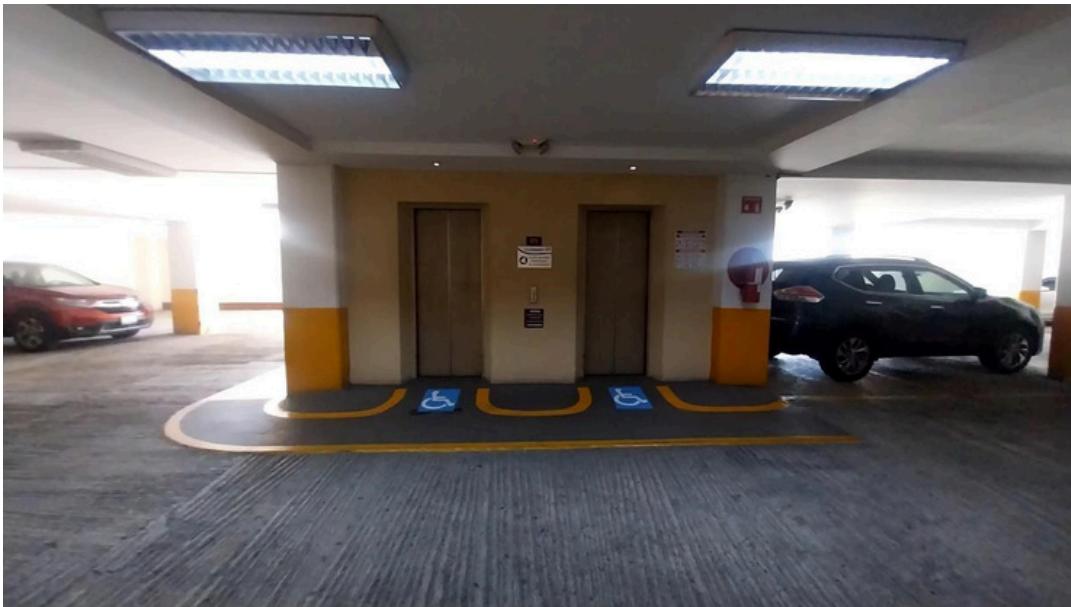


Ilustración 5

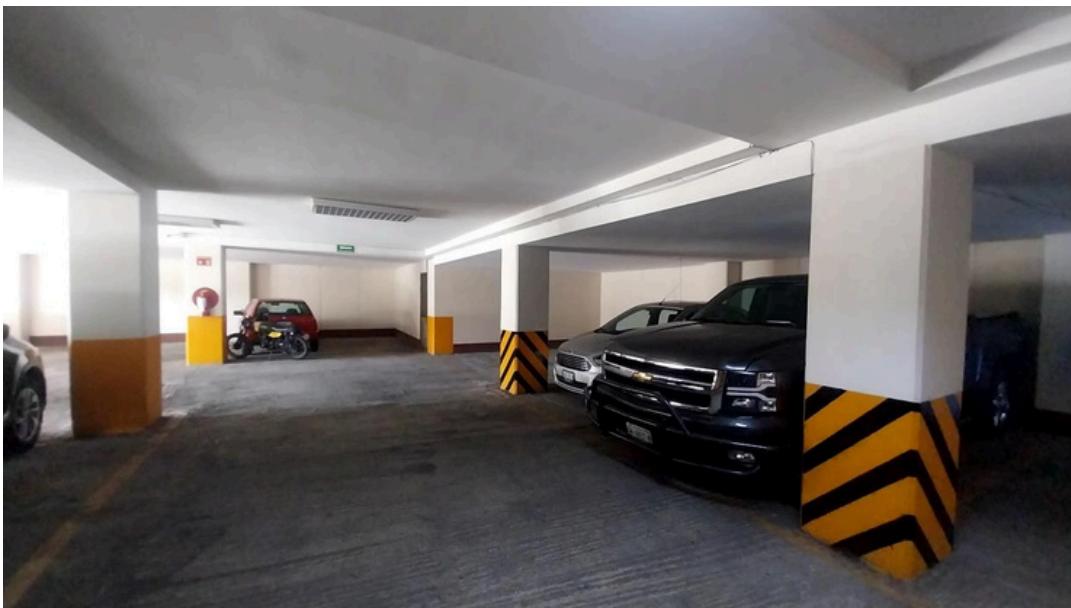


Ilustración 6

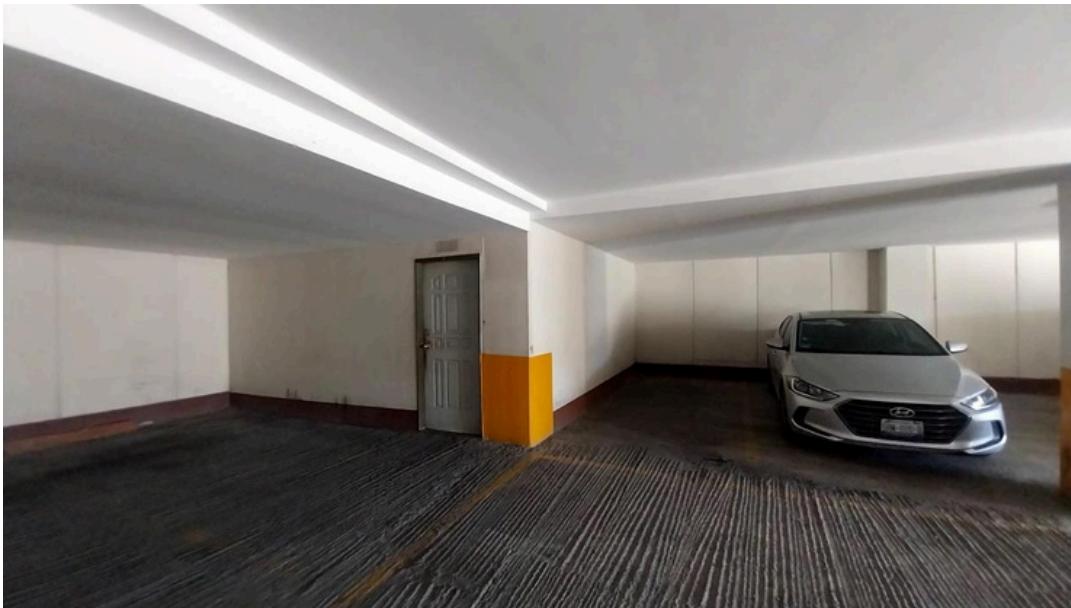


Ilustración 7



Ilustración 8

Área 3. Planta baja



Ilustración 9

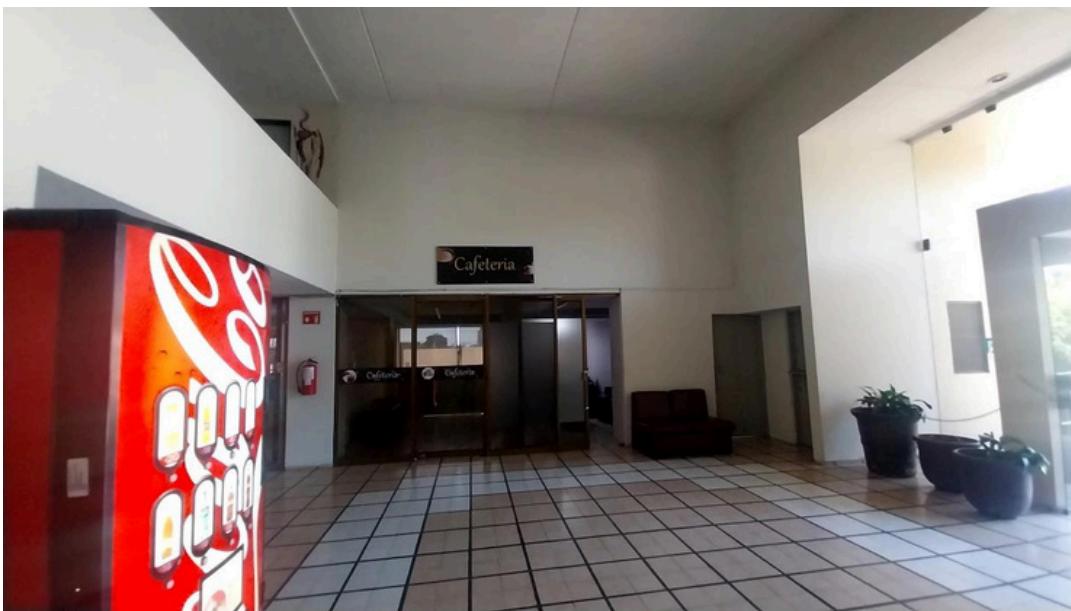


Ilustración 10



Ilustración 11

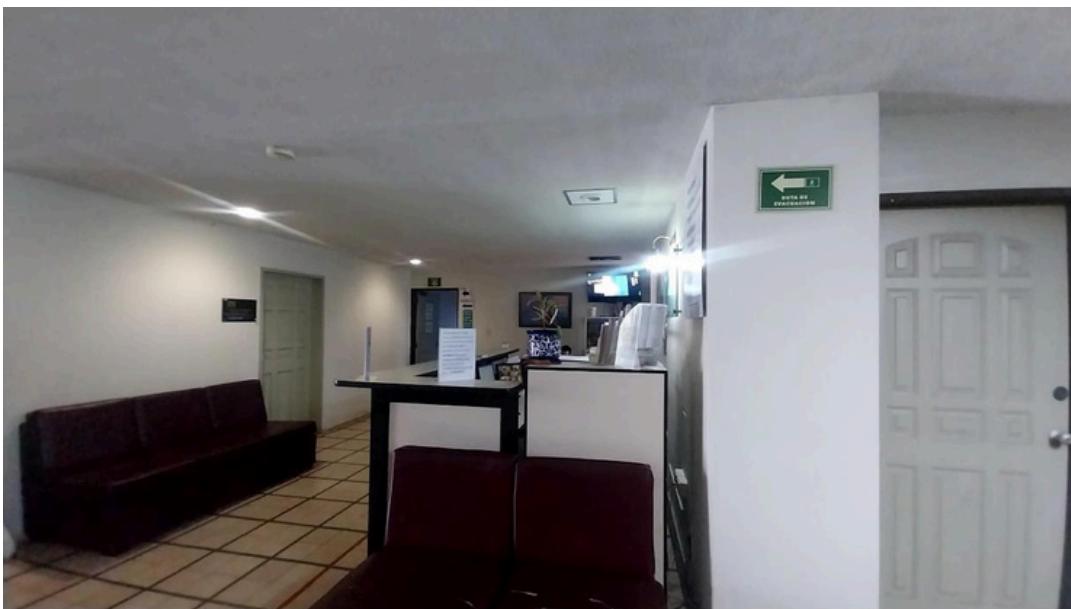


Ilustración 12

Área 4. Espacio de recepción estilo mezzanine.



Ilustración 13



Ilustración 14

Área 5. Primer piso





Ilustración 15



Ilustración 16

Área 6. Segundo piso



Ilustración 17



Ilustración 18



Ilustración 19

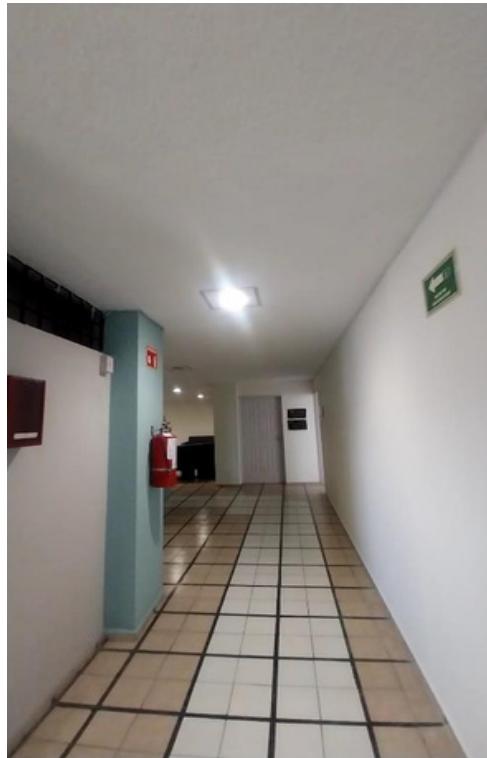


Ilustración 20

Área 7. Tercer piso



Ilustración 21



Ilustración 22

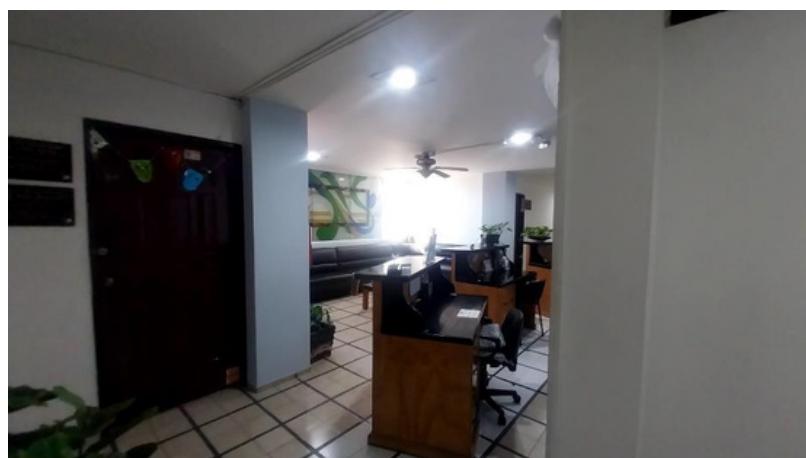


Ilustración 23

Área 8. Cuarto piso



Ilustración 24



Ilustración 25



Ilustración 26



Ilustración 27

Área 9. Quinto piso



Ilustración 28



Ilustración 29



Ilustración 30

Área 10. Azotea.



Ilustración 31

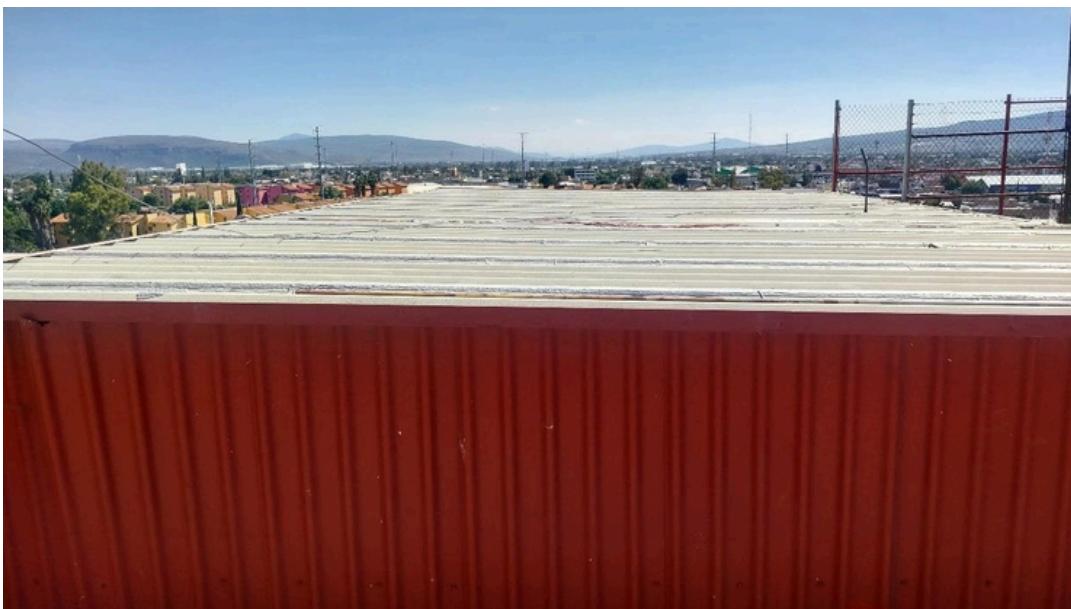


Ilustración 32

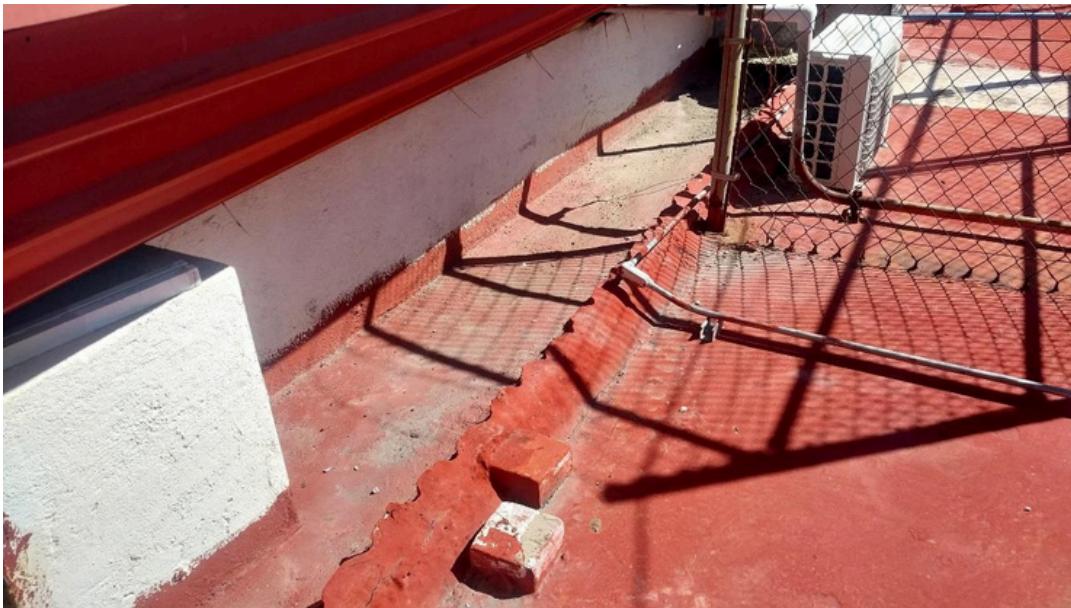


Ilustración 33



Ilustración 34

Área 11. Fachadas.



Ilustración 35



Ilustración 36



Ilustración 37



Ilustración 38

Área 12. Muros exteriores



Ilustración 37



Ilustración 38

Conclusiones.

En el presente documento me permito informar que finaliza la inspección y se dictamina que el inmueble no presenta daños estructurales que pongan en riesgo la seguridad de los usuarios. Se recomienda como medida técnica que se realice periódicamente mantenimiento de impermeabilización en la losa de azotea, para evitar posibles filtraciones de agua y generen daños en acabados u otros. Por el momento se observa que fueron atendidos previamente sin mayor problema reparaciones enfocadas en la impermeabilización de losa. Por lo anterior, se recomienda mantenimiento preventivo en general, el cual pueda garantizar las buenas condiciones del edificio para lograr un periodo de vida útil y sobre todo queda estipulado que es necesario llevarlo a cabo periódicamente para garantizar la seguridad de la edificación y se mantenga operando de manera segura, respetando la normatividad establecida por parte del municipio.

Por lo anterior se concluye que el inmueble SI aprueba la revisión estructural a la que fue sujeta.