

# Informe Técnico

## Estado de Techumbres - Edificio APA1

Dirigido a: Junta de Administración

Inspección realizada por: Sergio Cannobbio F.

Fecha: 21 de marzo de 2025

Hora: 18:00 hrs

### Puntos de Inspección

#### 1. Cubierta Embayetada

##### A. Calidad de la Solución Constructiva

La cubierta del edificio APA1 se encuentra construida con planchas de zincalum de al menos 0,8mm, unidas por medio de sistema americano o embayetado simple. Se observan cambios de relieve adecuados en esquinas que acumulan aguas lluvia que aseguran la hermeticidad.

##### B. Estado de Conservación

Se aprecia una progresiva acumulación de óxido- sobre todo en el ala poniente, lo que a corto plazo atentará en contra de la estanqueidad o hermeticidad del conjunto, debido al adelgazamiento y debilitamiento de las planchas.

Se observa una considerable cantidad de piquetes en planchas de techo producidos por objetos contundentes como alicates, martillos u otros.



## C. Propuesta de Solución

Se recomienda la aplicación de una membrana de silicona elastomérica o tratamiento impermeabilizante en toda el área de techumbre, con el objeto de reducir al mínimo la posibilidad de filtración, sellar actuales daños en planchas y ojalá, que la membrana que se aplique ofrezca la posibilidad de reflejar los rayos UV para así, evitar el aumento de calor en entretechos.

## 2. Sistema de Extracción/Inyección de Aire

### A. Calidad de la Solución Constructiva

El sistema de extracción e inyección de aire fue instalado con tecnología moderna y materiales adecuados, no obstante, debido a cargas que se han realizado en contra de este, es que en puntos se ha deteriorado.

### B. Estado de Conservación

El sistema se observa operativo, aunque se han identificado algunos conductos con obstrucciones y deformaciones mayores, lo que produce acumulación de polvo y agua, pudrición de lata y rotura de sellos, lo que, a su vez, reduce la eficiencia del sistema y un mayor consumo energético.

Se observa que algunos gorros chinos están en muy mal estado y algunos no existen.



## C. Propuesta de Solución

Reposición y sellado de los gorros chinos faltantes.

Es necesario realizar una limpieza superficial de los conductos, restablecer la cuadratura de las secciones y, finalmente, aplicación de la misma membrana que se utilice en techumbre.

Lo mismo ocurre en patas que soportan al sistema de ductos.

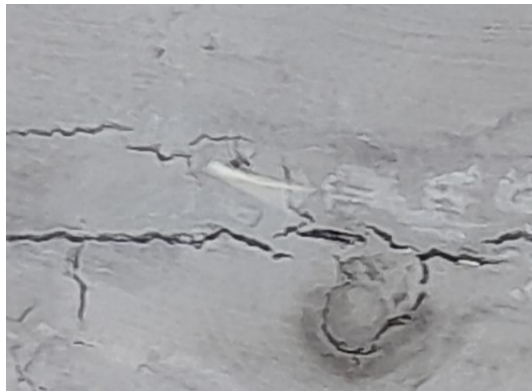
### 3. Canaletas

#### A. Calidad de la Solución Constructiva

Las canaletas del edificio están construidas con materiales resistentes a la corrosión y al desgaste, lo que, junto a adecuadas pendientes, asegura una adecuada conducción del agua de lluvia hacia los ductos verticales.

#### B. Estado de Conservación

Se ha observado acumulación de residuos en las canaletas y corte de sellos siliconados de mala calidad, lo que podría causar obstrucciones y posibles filtraciones en el futuro. No obstante, en general, las canaletas se encuentran en buenas condiciones.



#### C. Propuesta de

Se recomienda realizar completa de todas las sellado con membrana en base a silicona elastomérica con refuerzo de geotextil impermeable.

#### Solución

una limpieza canaletas, realizar

### 4. Cornisas

#### A. Calidad de la Solución Constructiva

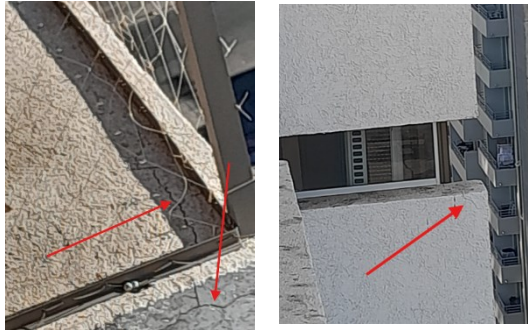
La cornisa del edificio APA1 están bien diseñadas y construidas con materiales duraderos que ofrecen protección y estética a la estructura.

Se observa que todo el perímetro está constituido por una viga semi invertida de hormigón armado recubierta con estuco tipo martelina y en su parte superior un forro sobre coronamiento de zincalum.

Los muros de la caja de ascensores se observan que está materializada por muros de hormigón armado con recesos para insertar componentes electromecánicos. Estos recesos están tapiados con tabique de madera prensada tipo OSB, pero no se observa la utilización de malla de anclaje que realice el anclaje del estuco sobre la madera prensada y al muro de hormigón.

## B. Estado de Conservación

Algunas cornisas presentan grietas y desprendimientos menores debido al paso del tiempo, las condiciones climáticas y perforaciones realizadas por los copropietarios para anclar mamparas y mallas.



La situación del muro expuesto al vacío en la caja de ascensores es crítica porque ya se evidencia mucho desprendimiento del estuco aplicado para revestir el OSB.



De igual manera se observa que se producirá el mismo problema en el APA2



## C. Propuesta de Solución

Se recomienda reparar las grietas y desprendimientos en las cornisas y mochetas de balcones, utilizando materiales compatibles con los existentes, por ejemplo, sellos epóxicos.

En la caja de ascensores se debe retirar todo el estuco aplicado sobre el tapiado de OSB, además del estuco aplicado sobre el muro hasta unos 20cm. Se debe aplicar una malla de metal desplegado por toda el área que se ha limpiado, luego, se debe aplicar un nuevo estuco tipo martelina y pintar. Este trabajo se recomienda realizarlo con un robusto sistema de alza hombre u andamiaje tecnificado y certificado, para así, reducir al mínimo los riesgos. También se recomienda la contratación de un experto en prevención de riesgo quien deberá realizar junto con los profesionales técnicos y el comité de administración, los documentos necesarios que aseguren la calidad y seguridad de las reparaciones.

## Conclusión

En general, las techumbres del edificio APA1 se encuentran en buen estado, aunque requieren algunas intervenciones puntuales para garantizar su óptimo funcionamiento y prolongar su durabilidad. Es fundamental establecer un plan de mantenimiento regular y realizar las reparaciones necesarias de manera oportuna.

Una excepción es lo que ocurre en la caja de ascensores, se estima que es lo más prioritario porque pone en riesgo crítico a personas, indicar que la proyección de escombros está justo sobre acceso peatonal.