

**INFORME VISITA TECNICA**  
**CONJUNTO RESIDENCIAL CELESTE.**  
**GIRARDOT, CUNDINAMARCA – ABRIL 23 DE 2022**

Con base en la visita técnica realizada por parte de los Ingenieros Luis Eduardo Contreras, Director de obra, Cesar Triana, Gerente de diseño, Ivan Gonzalez, gerente de proyectos, Lisette Umaña, Asesora Juridica, de la empresa contratante **LC INGENIEROS SAS**, nos permitimos emitir las recomendaciones técnicas conjuntas, luego de observar en detalle el comportamiento de muros y suelos durante el proceso de entrega por parte de la constructora **PRODESA Y CIA. S.A.**

**Exposicion de los hechos**

El pasado 23 de abril del 2022 se concretó con el señor Luis Eduardo Moya, la visita programada por parte de la firma **LC INGENIERO SAS** al **Conjunto Residencial Celeste**, ubicado en la ciudad de Girardot Cundinamarca.

**Analisis**

De acuerdo al recorrido realizado al conjunto en mencion, en compañía de la señora Fabiola, la señora Carolina Castañeda, administradora actual del conjunto y 4 personas mas, las cuales nos guiaron haciendo ruta desde el parqueadero del ultimo piso ubicado en la torre #1 hasta la fachada del conjunto, y a su vez informando hallazgos evidenciados en la estructura según criterio de los propietarios.

## Resultados obtenidos

### Parqueaderos:

1. Los sumideros ubicados en la terraza tiene por objeto realizar recolección de aguas lluvias, por lo cual, se evidencia que, no hay un correcto desague debido a que los sifones están por encima de la placa, presentando filtraciones en la misma y problemas futuros afectando también las vigas.

### Recomendaciones de parqueadero:

1. Se recomienda correcta impermeabilización en placas y garantizar la pendiente de los sifones para su adecuada escorrentía.
2. Señalización y demarcación, si bien es cierto que existe señalización con líneas amarillas, es importante la señalización que indique (prohibición de parada, obligación o información, precaución o peligro, seguridad, y prevención), en caso de ser necesario cintas para demarcar áreas entre otros.
3. Los parqueaderos de uso privado son propiedad del dueño del apartamento, casa bodega, entre otros, por tanto, así el copropietario no tenga automóvil, tiene el derecho a disponer de él y por supuesto no puede ser utilizado por otro propietario o visitante y la administración no puede disponer de este bien privado sin autorización del dueño. (ver sus respectivas escrituras). Ahora bien, en caso de ser parqueaderos comunales y fueron asignados a los propietarios, se debe validar previamente el reglamento interno de la constructora **PRODESA Y CIA. S.A.** y la información brindada al propietario en sala de ventas al momento de comprar.

(Imagen de sifones por encima de la placa)





(Imagen de filtraciones)

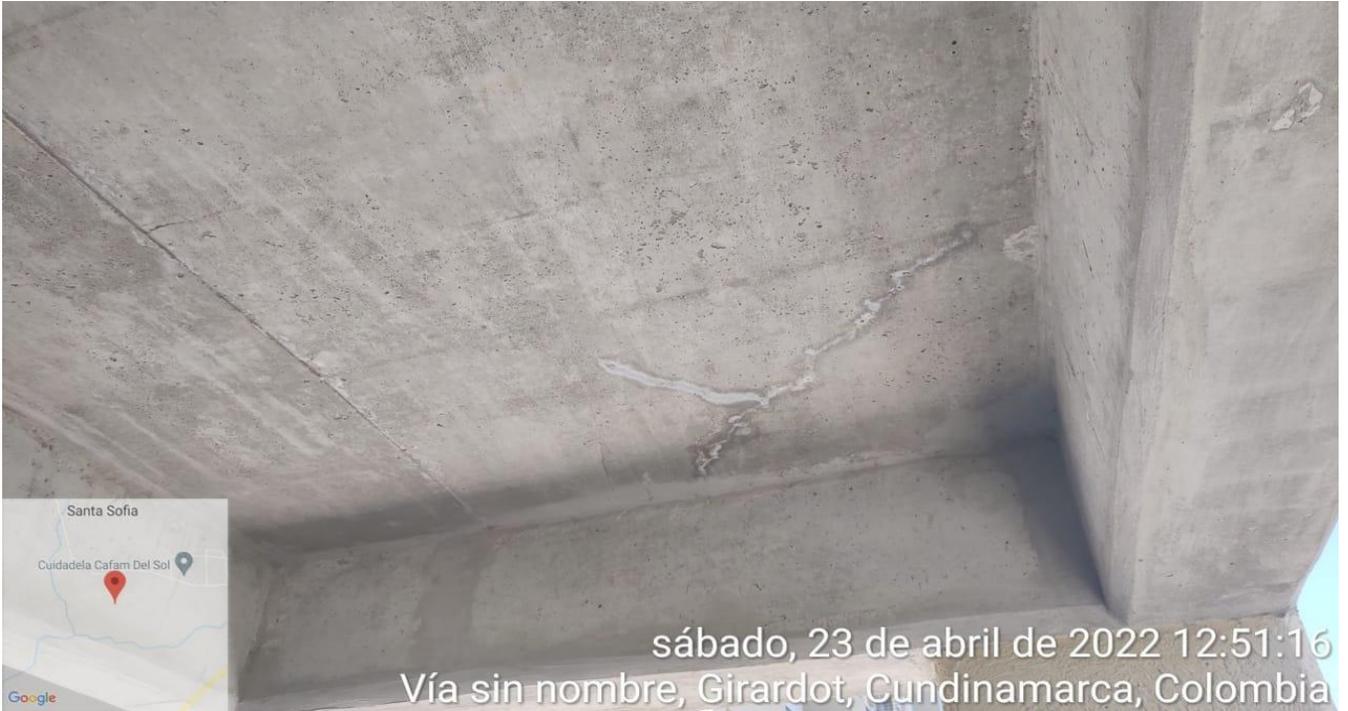
[Lcingenieross.a.s@gmail.com](mailto:Lcingenieross.a.s@gmail.com)

[www.lcingenieros.com](http://www.lcingenieros.com)

Contacto: 3046583434 - 3186008851

3125304636 - 3134094934

Bogotá D.C. - Colombia



[Lcingenieross.a.s@gmail.com](mailto:Lcingenieross.a.s@gmail.com)  
[www.lcingenieros.com](http://www.lcingenieros.com)  
Contacto: 3046583434 - 3186008851  
3125304636 - 3134094934  
Bogotá D.C. - Colombia



### **Carcamos De Desague:**

1. Uno de los carcamos de desague ubicado en los parquederos del tercer piso, se encuentra obstruido evitando cumplir con su función de desalojar las aguas lluvias por medio de las tuberías.

### **Recomendación:**

1. Realizar mantenimientos periodicos a las tuberías y llevar acta de registro

(Imagen de Carcamo)

[Lcingenieross.a.s@gmail.com](mailto:Lcingenieross.a.s@gmail.com)

[www.lcingenieros.com](http://www.lcingenieros.com)

Contacto: 3046583434 - 3186008851

3125304636 - 3134094934

Bogotá D.C. - Colombia



## piscina

1. Se evidencia que la manta de recubrimiento de la piscina se encuentra levantada sustancialmente generando empozamientos, aun, cuando la piscina no se encuentra en su total funcionamiento
2. El emboquillado de las juntas entre baldosas, instalado con sika, no cumple con la correcta impermeabilización generando levantamientos de baldosas, inflación y futuras grietas.

[Lcingenieross.a.s@gmail.com](mailto:Lcingenieross.a.s@gmail.com)

[www.lcingenieros.com](http://www.lcingenieros.com)

Contacto: 3046583434 - 3186008851

3125304636 - 3134094934

Bogotá D.C. - Colombia

3. Algunas losetas instaladas no cumplen con las pendientes necesarias para el desagüe a los sifones instalados en el área, adicionalmente, presentan constantes desniveles o tropezones entre estas.
4. Si bien es cierto, la piscina cumple con los accesos permitidos con una escalera vertical y dos escaleras de pasamanos, se debe tener en cuenta una revisión periódica para evitar riesgos de caídas o escenarios peores al no contar un apoyo físico firme.

### **Recomendaciones para el área de la piscina:**

1. Se recomienda reparar las juntas entre baldosas, aplicando boquilla impermeabilizada
2. Levantar la loseta y garantizar la pendiente para la escorrentía evitando empozamientos
3. Cambiar o arreglar la escalera asegurando estabilidad para aquellas personas que harán uso de la piscina, una vez entre en funcionamiento

(Imagen de piscina)



[Lcingenieross.a.s@gmail.com](mailto:Lcingenieross.a.s@gmail.com)

[www.lcingenieros.com](http://www.lcingenieros.com)

Contacto: 3046583434 - 3186008851

3125304636 - 3134094934

Bogotá D.C. - Colombia



[Lcingenieross.a.s@gmail.com](mailto:Lcingenieross.a.s@gmail.com)

[www.lcingenieros.com](http://www.lcingenieros.com)

Contacto: 3046583434 - 3186008851

3125304636 - 3134094934

Bogotá D.C. - Colombia

## Fachada:

1. Se evidencia humedad en la mampostería y drywall instalado en la fachada
2. El wing plástico del drywall está desprendiendo, causando desprendimiento de la mampostería.

(Imagen de fachada)



[Lcingenieross.a.s@gmail.com](mailto:Lcingenieross.a.s@gmail.com)

[www.lcingenieros.com](http://www.lcingenieros.com)

Contacto: 3046583434 - 3186008851

3125304636 - 3134094934

Bogotá D.C. - Colombia

## Gimnasio, Salón Comunal, Kiosco, BBQ, Parque Acuático

1. Las zonas comunes mencionadas se encuentran en estado suspendido como lo es el gimnasio y el salón comunal; en proceso constructivo el Kiosco, el BBQ, y parque acuático, **LC INGENIERO SAS** no refiere hallazgos debido a que en el brochure de la constructora **PRODESAY CIA. S.A.** manifiesta que se encuentra sujeta a procesos constructivos, modificaciones y cambios sin previo aviso o consulta (ver brochure o documento de especificaciones que puede encontrarse en la sala de ventas del proyecto – primer piso torre 1).

(Imágenes de brochure del proyecto)



[Lcingenieross.a.s@gmail.com](mailto:Lcingenieross.a.s@gmail.com)

[www.lcingenieros.com](http://www.lcingenieros.com)

Contacto: 3046583434 - 3186008851

3125304636 - 3134094934

Bogotá D.C. - Colombia

# TU VIDA SE ILUMINARÁ

con el sol y los mejores espacios  
para compartir:

- JUEGOS INFANTILES ACUÁTICOS
- ZONA BBQ
- PISCINA DE ADULTOS
- PISCINA DE NIÑOS

ANÍMATE A VIVIR EN UN  
PROYECTO NATURAL.

EN CELESTÉ, TODO LO QUE NECESITAS  
**ESTÁ A TU ALCANCE.**

**ESTACIONES BIOSALUDABLES** **PARQUEADEROS** **PORTERÍA** **GIMNASIO** **ZONAS VERDES**  
**PISCINA ADULTOS** **PISCINA NIÑOS** **JUEGOS INFANTILES ACUÁTICOS** **BBQ** **KIOSCO** **SALÓN COMUNAL NIVEL 2**

\*Las imágenes, fotografías e ilustraciones de este proyecto Celeste están sueltas a la obtención de licencias de construcción, permisos de las autoridades competentes, al inicio y avance constructivo. Las imágenes publicadas, planos, renders, fotos, diseños, dimensiones, distribución, acabados, vegetación de zonas verdes, elementos decorativos de los ambientes interiores como de los componentes del proyecto, entre otros, son representaciones digitales y artísticas del diseño y junto con el modelo de vivienda exhibido en la sala de ventas, pueden variar en su presentación, continuación final y están sujetos a modificaciones y cambios sin previo aviso o consulta, por lo tanto, no constituyen oferta comercial por parte de Ingenieross S.A.S. Las características de los ambientes, zonas comunes, de parques, equipos y la calidad de los acabados se detallan en el documento de especificaciones, que usted puede consultar en la sala de ventas y en la publicidad del proyecto. El proyecto se construirá como un desarrollo por etapas y contará con todo el apoyo de la oficina de administración para cada una de las etapas de construcción. El precio por metro cuadrado construido (suma a modificaciones de acuerdo con el presupuesto aprobado por la asamblea de copropietarios). El estado socioeconómico del proyecto en 3 (cuatro a modificaciones por las autoridades competentes). Las características de los ambientes, zonas comunes, de parques, equipos y la calidad de los acabados se detallan en el documento de especificaciones, que usted puede consultar en la sala de ventas del proyecto.

23/04/2022 3:06:38 p. m.

[Lcingenieross.a.s@gmail.com](mailto:Lcingenieross.a.s@gmail.com)

[www.lcingenieross.com](http://www.lcingenieross.com)

Contacto: 3046583434 - 3186008851

3125304636 - 3134094934

Bogotá D.C. - Colombia

Teniendo en cuenta los hallazgos mencionados anteriormente, se recomienda realizar la reclamación de manera formal a la constructora **PRODESA Y CIA. S.A.** informando el daño en los acabados para que el constructor realice previa visita y confirme lo informado.

Adicionalmente, programar una asamblea de propietarios con la constructora **PRODESA Y CIA. S.A.** y aclarar las características del conjunto Residencial Celeste, a su vez, tener en cuenta que hace falta la terminación de dos (2) torres más, para que los propietarios de las 4 torres puedan recibir a satisfacción el proyecto **Conjunto Residencial Celeste**.



**ING: LUIS EDUARDO CONTRERAS R.**

Representante legal

**LC INGENIEROS S.A.S**

NIT: 901399905-1

[Lcingenieross.a.s@gmail.com](mailto:Lcingenieross.a.s@gmail.com)

[www.lcingenieros.com](http://www.lcingenieros.com)

Contacto: 3046583434 - 3186008851

3125304636 - 3134094934

Bogotá D.C. - Colombia