

Agencia Nacional de Vivienda		EXPEDIENTE N°
		2018-68-1-007699
Oficina Actuante:	DEPARTAMENTO DE CONTRALOR Y SEGUIMIENTO DE PROGRAMAS	
Fecha:	04/10/2018 10:01:49	
Tipo:	Informar	

## Licitación 02/002/2010 - Edificio Tito Pastrana – Fray Bentos y Pernas - Montevideo

### Relevamiento de desperfectos generales

#### Setiembre/2018

El presente informe condensa el resultado del relevamiento de desperfectos efectuado en el mes de Setiembre de 2018 al edificio Tito Pastrana, Licitación 02/002/2010, Programa de Activos y Realojos del MVOTMA, ubicado en la esquina de las calles Fray Bentos y Pernas de la ciudad de Montevideo, que fuera construido por la empresa Consorcio RRC y supervisado por quien suscribe.

Se actualiza por tanto lo constatado en las inspecciones realizadas en el año 2017, según actuaciones de los expedientes 2017-68-1-0073130, 2017-68-1-006871, 2017-68-1-003979, 2017-68-1-006725 y 2017-68-1-008807, los cuales se acordonan al presente expediente a efectos de definir una solución conjunta a los problemas.

Como antecedentes se indica que el edificio Tito Pastrana cuenta con Recepción Provisoria de Obra de fecha 17/04/2015. Las unidades fueron entregadas a sus adjudicatarios con fecha 15/07/2015 y aún no se ha firmado la Recepción Definitiva de la Obra. Se ha dado una situación particular y extraordinaria con la empresa constructora Consorcio RRC, la cual no ha atendido ninguno de los reclamos que previamente le fueron notificados desde la Recepción Provisoria hasta el momento. El motivo es que una vez concluyó esta obra, la empresa desapareció de plaza, dejando también inconclusa la obra del Programa Activos de las calles Goes y Defensa. Prueba de ello son las notificaciones Notariales al Consorcio generadas en cada uno de los expedientes mencionados, sin que los arreglos sean realizados ni ningún otro tipo de devolución o descargo al respecto.

Esta circunstancia nos permite accionar el inciso c) del siguiente artículo del Pliego de Condiciones del llamado:

“14.1.- Intimación por ejecución defectuosa:

**a.-** Durante el plazo de garantía, el Contratista deberá realizar por su cuenta y cargo las reparaciones, sustituciones y reconstrucciones que se originen por deficiencia en la calidad de los materiales o de ejecución de los trabajos, incluidos los montos de aportes al BPS por Mano de Obra Imponible.

**b.-** Si producido y constatado algún desperfecto o deficiencia y avisado el Contratista para que proceda a su arreglo, éste no realizara el trabajo, se le intimará su ejecución dentro de un plazo de diez (10) días hábiles mediante fax, acta notarial, carta certificada o telegrama colacionado.

**c.-** Si vencido el plazo otorgado de la intimación del literal anterior, el Contratista no se presentara a realizar los trabajos, el MVOTMA quedará automáticamente autorizado a realizarlo por sí o por terceros y a cuenta del Contratista sin necesidad de algún otro trámite ni intimación judicial, o extrajudicial, cargándose al Contratista todos los gastos que el incumplimiento origine, deduciendo su importe de las garantías sin que por esto represente responsabilidad alguna para el MVOTMA, ni pérdida de sus derechos a reclamar por

daños y perjuicios.”

Con relación a los desperfectos constatados se detalla lo observado:

**Unidad 001:**

Existe una pérdida de agua en el caño de abastecimiento de termofusión verde, de llegada al medidor de OSE correspondiente a la unidad, que está situado contiguamente a la misma en el pallier.

Se observan humedades de zócalos en las siguientes ubicaciones: paramento del estar comedor contiguo a la puerta de acceso a la unidad (unos 2 metros lineales), puntualmente en el sector de la cocina, y puntualmente en el dormitorio en el paramento de la ventana.

**Unidad 002:**

Presenta afectación de revoques por humedad de zócalos en el paramento que del estar que se encuentra con el del pasillo, de unos 40 cm de longitud.

En el ducto mochetado del baño contiguo al duchero, se observa, además de humedades de condensación, afectación por humedades de filtración contra el cielorraso, posiblemente originadas en alguna pérdida sanitaria de las tuberías que se conducen por dicho ducto, o en las propias de la unidad superior. Se deberían descartar que no sean originadas en alguna pérdida de estanqueidad de los pavimentos del duchero de la unidad 102.

**Unidad 003 - Sra. Karina Alvez - Tel: 095 530 298**

En el baño se aprecia un sector de unas 20 baldosas del revestimiento de la pared, sobre el sector del inodoro, que se encuentran totalmente despegadas del sustrato, formando ampolla y sin desprendimientos de piezas por la cohesión de las pastinas. También hay otras 6 cerámicas flojas tras el recuete de la puerta, en hiladas superiores.

En la cocina se observa que unas 10 baldosas del revestimiento de la pared de recuete del artefacto cocina, se han desprendido del sustrato y han formado ampolla, sin desprendimientos de piezas por la cohesión de las pastinas.

En el dormitorio principal se aprecian humedades de zócalos en toda la longitud de paramento izquierdo del local.

En el estar se ven algunas manchas puntuales de humedad de zócalos.

**Unidad 004 - Arrendataria: Sra. Andrea Leiro - Tel: 095 113 128**

En el baño de la unidad existe una pérdida de agua por la unión de la válvula del lavatorio con el correspondiente sifón de desagüe.

También se constata que el revestimiento del baño presenta un sector de aprox. 1m2 por encima del inodoro, que se encuentra desprendido del sustrato formando burbuja, sin haberse caído.

**Unidad 005 - Sra. Virginia Alfonso - Tel: 094 075 919:**

En el dormitorio al que se accede a mano derecha de la escalera, en el centro del cielorraso (al lado de la caja centro del pico de luz), hay una mancha de humedad producto de filtración pluvial. La Sra. adjudicataria de

la unidad manifestó que con las lluvias se produce filtración con gotera en dicho sector. Existe en los mencionados ambientes un fenómeno generalizado de humedades de condensación.

**Unidad 006:**

Se aprecian pequeñas manchas de humedad en los cielorrasos de dormitorios, producto de filtración de agua pluvial. Al momento de la inspección estaba lloviendo y se apreció una gotera en el dormitorio principal. Si bien existe en dichos ambientes un fenómeno generalizado de humedades de condensación, se aprecian aureolas características de la filtración pluvial en los puntos anteriormente indicados.

**Unidad 007:**

La puerta de acceso a la unidad presenta el tramo inferior del tablero de la hoja con importante deterioro, ameritando reparación.

**Unidad 008:**

La puerta de acceso a la unidad presenta el tramo inferior del tablero de la hoja con importante deterioro, ameritando reparación.

**Unidad 010 – Tel 096 486 808**

Ambos dormitorios presentan en su cielorraso manchas de humedad en el sector contiguo al paramento exterior que tiene las ventanas. Si bien existe en dichos ambientes un fenómeno generalizado de humedades de condensación, se aprecian aureolas características de la filtración pluvial en los sectores anteriormente indicados.

**Unidad 011 – Sra. Lourdes Lemos - Tel: 094 965 704**

En particular se observó en el baño de la unidad, un sector del revestimiento de baldosas de cerámica de la pared en la que recuestan los aparatos sanitarios que se encuentra mal adherido al sustrato formando burbuja, sin que haya existido rotura o caída de las mismas. La cantidad de cerámicas del sector afectado serían casi todas las del paramento, encontrándose parcialmente contenidas por las pastinas, las tomas y los propios aparatos sanitarios.

En la cocina se observa que unas 6 baldosas del revestimiento de la pared de recueste del artefacto cocina, se han desprendido del sustrato y han formado ampolla, sin desprendimientos de piezas por la cohesión de las pastinas.

En el estar, sobre el paramento que se encuentra con el de la cocina, se aprecia una humedad sobre el zócalo con 1 metro aproximadamente de extensión.

**Unidad 012:**

Existe en el dormitorio que da a la calle Fray Bentos, un problema generalizado de humedades de condensación. En su cielorraso hay manchas de humedad en el sector contiguo al paramento exterior que tiene las ventanas, y desde el exterior se aprecia que los escupidores del frontalín están goteando agua y tienen calcificaciones grandes, indicando que el agua pluvial se acumula por debajo de la protección de la cubierta.

**Unidad 103 – Sra. Karen Machado – Tel: 094 430 813**

Se manifestó que por los cielorrasos del estar y dormitorio chico, hace unos meses se produjo un evento puntual de filtración de agua pluvial con la ocurrencia de lluvias importantes.

**Unidad 104 - Sra. Tamara Alonso - Tel: 099 571 647:**

Se reclama filtración de agua pluvial por la cubierta, con aparición de goteras en cielorraso, cuando ocurren episodios de lluvia. Se apreciaron pequeñas manchas de humedad asociadas a microfisuras del hormigón visto de terminación, a razón de una por ambiente (en estar comedor, baño y dormitorio principal).

En la cocina se observa que unas 6 baldosas del revestimiento de la pared de recuete del artefacto cocina, se han desprendido del sustrato y han formado ampolla, sin desprendimientos de piezas por la cohesión de las pastinas.

En el estar, sobre el paramento que se encuentra con el de la cocina, se aprecia una humedad sobre el zócalo con 1 metro aproximadamente de extensión.

Teniendo en cuenta lo anteriormente informado, se efectúa una clasificación y descripción de las reparaciones necesarias:

- 1) Reparaciones de cubiertas de unidades dúplex: Considerando las instancias previas de reparaciones en el conjunto, tenemos que ya fueron re-impermeabilizadas las cubiertas de las unidades dúplex 007, 008, 009 y 011 por el mecanismo del pedido de precios. En esta oportunidad se entiende conveniente realizar la misma tarea con idéntica solución en el resto de las cubiertas de unidades dúplex: 005, 006, 010 y 012, ya que presentan manifestaciones de humedades.
- 2) Reparaciones de revestimientos de cerámicas de baños de las unidades 003, 004 y 011, de acuerdo a las afectaciones detalladas en el informe. Se deber reponer el revestimiento con piezas idénticas a las originales y terminar con pastina de juntas con igual tono que la existente.
- 3) Reparaciones de revestimientos de cerámicas de cocinas de las unidades 003 y 011, de acuerdo a las afectaciones detalladas en el informe. Se deber reponer el revestimiento con piezas idénticas a las originales y terminar con pastina de juntas con igual tono que la existente.
- 4) Reparaciones de la cubierta del edificio en el sector de 2 niveles (solo sobre unidades 103 y 104). Se deberían reparar, pegar y sellar todos los remates de la membrana existente bajo los pretilos que están despegados. También sellar con aluminio asfáltico o membrana líquida todas las uniones de la membrana. Sobre estas uniones se sugiere pintar franjas de unos 15 cm. de ancho a dos manos. Igual tratamiento llevarán aquellos otros puntos de la membrana que a juicio del contratista se estime necesario.
- 5) Reparaciones de humedades de zócalos de unidades 001, 002, 003 y 011, de acuerdo a las afectaciones detalladas en el informe. La reparación constará de la infiltración de impermeabilizante líquido para humedades de ascensión capilar, de marca reconocida de plaza, a aplicar en las zonas afectadas. Se terminará el trabajo con los retoques de revoques y pintura necesarios.
- 6) Reparaciones de Carpintería, específicamente de las puertas de acceso a las unidades 007 y 008, las cuales presenta el tramo inferior de la hoja deteriorados.
- 7) Reparaciones de Sanitaria: De la pérdida de caño de abastecimiento de agua que llega al medidor de la unida 001. De la humedad que afecta el baño de la unidad 002, implicando las pruebas de detección del origen de la misma y su reparación, así como la terminación con pintura posterior sobre los revoques

afectados del baño de la unidad 002. De la unidad 004 que tiene una pérdida en el sifón del lavatorio del baño que se encuentra detrás del pedestal del lavatorio, siendo necesario retirar este pedestal, realizar la reparación, volver a colocar el pedestal, montar el lavatorio y realizar un nuevo empastinado tras la fijación.

A efectos de pedir precios por los trabajos, corresponde aclarar que las terapéuticas aquí planteadas deberán ser consideradas como sugerencias y que el adjudicatario de los trabajos tendrá la responsabilidad de realizar los cateos, pruebas y evaluaciones que entienda necesarias, que puedan resultar en la aceptación de las recomendaciones, o proponer otras soluciones, puesto que la total responsabilidad por la reparación queda implícita en la aceptación del trabajo.

Correspondería el pase al Dpto. de Programas Sobre Stock para la realización de un pedido de precios por las reparaciones que se detallaron y la adjudicación a la oferta más conveniente.

Firmante:
Alejandro Varo

