

INFORME TÉCNICO DE INSPECCIÓN

Evaluación de Infraestructura Físico-Estructural

PARA: Junta de Condominio, C.R. Parque Los Caobos - Torre B

DE: Inspección de Infraestructura y Mantenimiento

FECHA: 11 de agosto de 2026

ASUNTO: Informe de revisión de pisos y sótanos (Torre B)

1. OBJETIVO

Informar formalmente a la Junta de Condominio sobre el estado físico y estructural del Conjunto Residencial Parque Los Caobos, Torre B, posterior a la inspección técnica detallada realizada en los niveles de sótanos y dentro de la torre desde la Planta Baja (PB) hasta el piso 4.

2. ALCANCE DEL RECONOCIMIENTO

El recorrido técnico abarcó la evaluación de las siguientes áreas integrales de la Torre B:

- **Niveles de Sótanos:** Áreas de estacionamiento, cuartos técnicos, depósitos, ménsulas, vigas, columnas y paredes perimetrales.
- **Torre (PB a Piso 4):** Hall de entrada/PB, revestimientos cerámicos, hall de ascensores, pasillos de circulación general, escaleras de servicio y paredes de áreas comunes.

3. DIAGNÓSTICO Y HALLAZGOS TÉCNICOS

3.1. Afectaciones Internas en la Torre (PB a Piso 4) y Planta Baja

- **Desprendimiento de Cerámicas en Planta Baja (PB):** Se constató el desprendimiento y agrietamiento de piezas de revestimiento cerámico en las áreas comunes de PB, consecuencia de los esfuerzos dinámicos y asentamientos generados por el evento sísmico (terremoto).
- **Mampostería y Acabados:** Se observaron daños menores no estructurales a nivel de mampostería (paredes de bloque/ladrillo, friso de recubrimiento y acabados superficiales de pintura).
- **Fisuramiento y Desprendimiento:** En los pasillos de circulación de los pisos inspeccionados (desde PB hasta el piso 4) se constató la presencia de fisuras superficiales, ampollamiento y desprendimiento puntual de friso y capa de pintura.

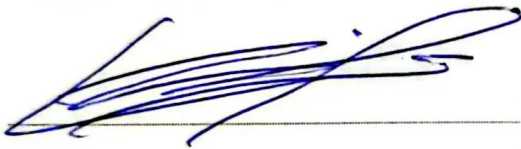
3.2. PATOLOGÍAS ESTRUCTURALES EN NIVELES DE SÓTANOS (ATENCIÓN PRIORITARIA)

- **Patología por Humedad y Corrosión:** Se detectó la presencia generalizada de corrosión en el acero de refuerzo de elementos estructurales principales, afectando directamente **ménsulas, vigas y columnas**.

- **Causa Raíz:** Este proceso acelerado de degradación e inflamación del acero de refuerzo ha sido originado por filtraciones crónicas de agua, localizadas principalmente en las juntas de dilatación de la estructura.

4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- **Medidas de Seguridad Inmediatas en PB (Saneamiento de Cerámicas):** Proceder de inmediato a la retirada manual y controlada (desprendimiento completo) de todas las piezas cerámicas que hayan quedado flojas, abombadas en el nivel PB, con el objetivo de prevenir accidentes e imprevistos que puedan afectar a los residentes y usuarios.
- **Intervención Prioritaria en Sótanos:** Ejecutar con carácter urgente un plan integral de rehabilitación estructural en las áreas de sótanos. Es imprescindible impermeabilizar y sellar las juntas de dilatación, escarificar el concreto afectado, sanear y tratar la corrosión en el acero de refuerzo de ménsulas, vigas y columnas para detener el deterioro estructural.
- **Acciones Reparativas en Torre (PB a Piso 4):** Programar trabajos de reparación menor de mampostería y reposición de revestimientos cerámicos, contemplando el picado/escarificado del friso deteriorado, reencamisado con mortero adecuado y aplicación de pintura de acabado.
- **Monitoreo e Inspección Preventiva:** Mantener una supervisión periódica para verificar la efectividad de las correcciones en las juntas de dilatación y garantizar la durabilidad de los acabados internos.



Ing. Carlos A. Avila
C.I. 11.919.730
C.I.V. 116.392

Beteca Construcciones, C.A.
J-00338849-1

