

## **EDIFICIO RESERVA DE MAZUREN**

### **INFORME AVANCE DE OBRA**



**DICIEMBRE 2025**

## INFORME AVANCE DE OBRA

### CONTRATO MANTENIMIENTO DE FACHADA No. 292/2025

#### OBJETO CONTRATO

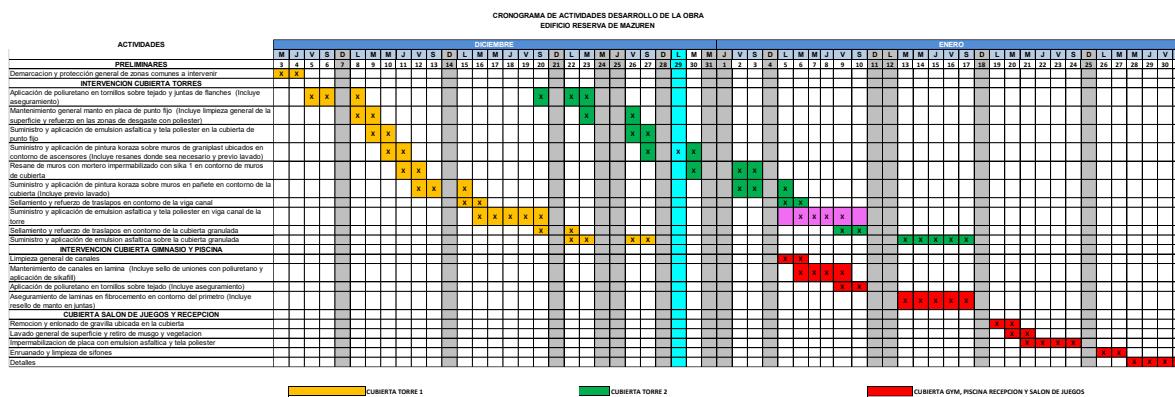
PRESUPUESTO MANTENIMIENTO CUBIERTAS					
No.	ITEM	UND	CANT.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1.	<b>PRELIMINARES</b>				
1,2	Demarcacion y protección general de zonas comunes a intervenir	GLOBAL	1	500.000	500.000
2	<b>INTERVENCION CUBIERTAS GRANULADA</b>				
2,1	Sellamiento y refuerzo de traslapos en contorno de la cubierta granulada	GLOBAL	1	850.000	\$850.000
2,2	Suministro y aplicación de emulsion asfaltica sobre la cubierta granulada	M2	256	20.000	\$5.120.000
3	<b>INTERVENCION VIGA CANAL</b>				
3,1	Sellamiento y refuerzo de traslapos en contorno de la biga canal	GLOBAL	1	1.500.000	\$1.500.000
3,2	Suministro y aplicación de emulsion asfaltica y tela poliéster en biga canal de la torre	M2	414	20.000	\$8.280.000
4	<b>INTERVENCION MUROS EN GRANIPLAST</b>				
4,1	Suministro y aplicación de pintura koraza sobre muros de graniplast ubicados en contorno de ascensores (Incluye resanes donde sea necesario y previo lavado)	GLOBAL	1	1.800.000	\$1.800.000
5	<b>INTERVENCION MUROS CONTORNO CUBIERTA</b>				
5,1	Resane de muros con mortero impermeabilizado con sika 1	GLOBAL	1	2.500.000	\$2.500.000
5,2	Suministro y aplicación de pintura koraza sobre muros en pañete en contorno de la cubierta (Incluye previo lavado)	M2	280	14.000	\$3.920.000
6	<b>INTERVENCION MANTO PLACAS PUNTO FIJO</b>				
6,1	Mantenimiento general (Incluye limpieza general de la superficie y refuerzo en las zonas de desgaste con poliéster)	GLOBAL	1	500.000	\$500.000
6,3	Suministro y aplicación de emulsion asfaltica y tela poliéster en la cubierta	M2	84	20.000	\$1.680.000
7	<b>INTERVENCION EN TEJA DE LAMINA GALVANIZADA</b>				
7,1	Aplicación de poliuretano en tornillos sobre tejado y juntas de flanches (Incluye aseguramiento)	GLOBAL	1	5.000.000	\$5.000.000
8	<b>INTERVENCION CUBIERTA GIMNASIO Y PISCINA</b>				
8,1	Limpieza general de canales	GLOBAL	1	850.000	\$850.000
8,2	Mantenimiento de canales en lamina (Incluye sellado de uniones con poliuretano y aplicación de sikafill)	M2	90	11.000	\$990.000
8,3	Aplicación de poliuretano en tornillos sobre tejado (Incluye aseguramiento)	GLOBAL	1	2.000.000	\$2.000.000
8,4	Aseguramiento de laminas en fibrocemento en contorno del perímetro (Incluye resello de manto en juntas)	GLOBAL	1	2.500.000	\$2.500.000
9	<b>CUBIERTA SALON DE JUEGOS Y RECEPCION</b>				
9,1	Remoción y enlonado de gravilla ubicada en la cubierta	GLOBAL	1	1.500.000	\$1.500.000
9,2	Lavado general de superficie y retiro de musgo y vegetación	GLOBAL	1	800.000	\$800.000
9,3	Impermabilización de placa con emulsion asfaltica y tela poliéster	M2	230	20.000	\$4.600.000
9,4	Enruanado y limpieza de sifones	GLOBAL	1	250.000	\$250.000
<b>COSTO DIRECTO DE LA OBRA</b>					<b>\$45.140.000</b>
	Administración		3%		\$1.354.200
	Imprevistos		2%		\$902.800
	Utilidad		5%		\$2.257.000
	<b>IVA SOBRE AIU</b>		19%		\$857.660
<b>TOTAL PROPUESTA</b>					<b>\$50.511.660</b>

## **REPORTE DE TIEMPOS PERDIDOS**

De acuerdo con el siguiente reporte llevamos 2.5 días perdidos por lluvia contando los tiempos muertos generados por superficies húmedas.

DICIEMBRE						ENERO					
Dia	Hora	Dia	Hora	Dia	Hora	Dia	Hora	Dia	Hora	Dia	Hora
1		12		23		12		23			
2		13		24		13		24			
3		14	DOMINGO	25		14		25		DOMINGO	
4		15		26		15		26			
5	11:30 am - 4:00 pm	16	12:00 pm - 4:30 pm	27		16					
6	2:00 pm - 4:30 pm	17		28	DOMINGO	17		28			
7	DOMINGO	18		29		18	DOMINGO	29			
8		19		30		19		30			
9		20		31		20		31			
10	3:00 pm - 4:00 pm	21	DOMINGO			21					
11		22				22					

## **CRONOGRAMA DE AVANCE DE OBRA**

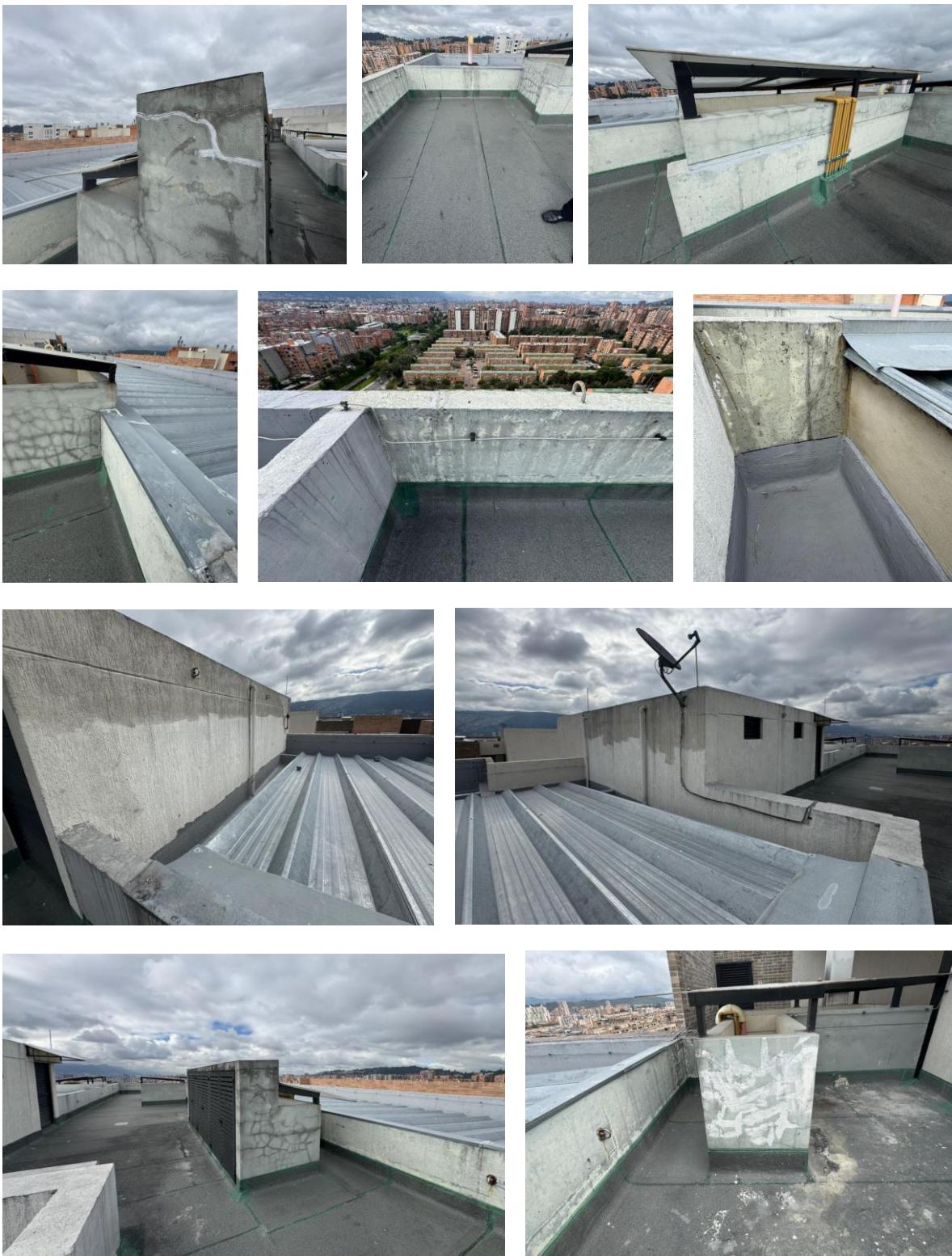


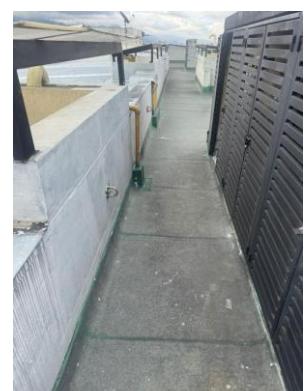
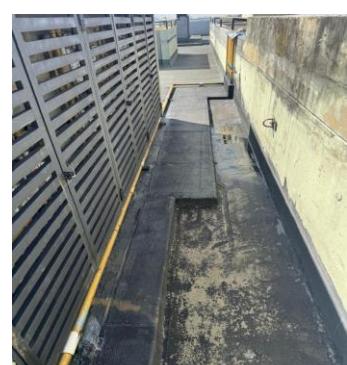
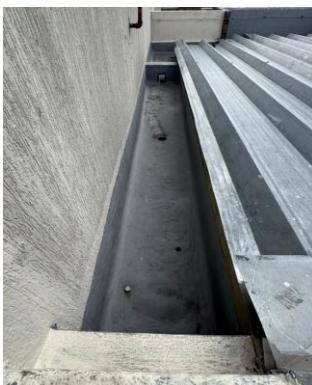
En el cronograma podemos identificar con la línea azul aguamarina el ítem y la fecha en la que debe estar el avance de obra al día de hoy 28 de diciembre de 2025. El color fucsia nos muestra el avance real al día de hoy, el cual se encuentra más delante de lo proyectado. En la torre 1 se han culminado la totalidad de los ítems, en la torre 2 ya se realizaron los ítems de aplicación de poliuretano en tornillos de las tejas, mantenimiento general y aplicación de emulsión en manto en placa de punto fijo, mantenimiento general y pintura de muros en graniplast, mantenimiento general de muros en contorno de la cubierta, y estamos en la ejecución del mantenimiento de la biga canal y la cubierta granulada.

Queda pendiente por iniciar el mantenimiento en la cubierta del gimnasio, piscina, salón de juegos y recepción del edificio la cual esta proyectada para el 5 de enero del 2026.

Es necesario aclarar que en el cronograma no se plasman los tiempos de lluvia y tiempos muertos que se han generado durante el desarrollo de la obra, los cuales corresponden a 2,5 días hábiles al día de hoy, 28 de diciembre. De ser necesario se extenderán al final de la obra.

## FOTOGRAFIAS INICIALES

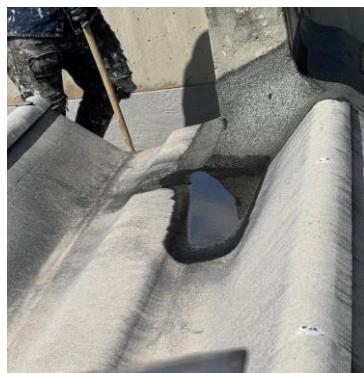


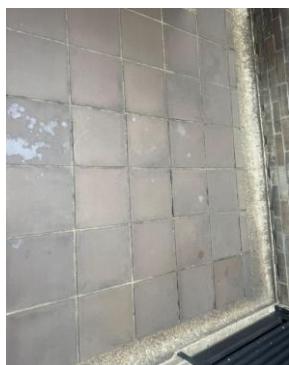
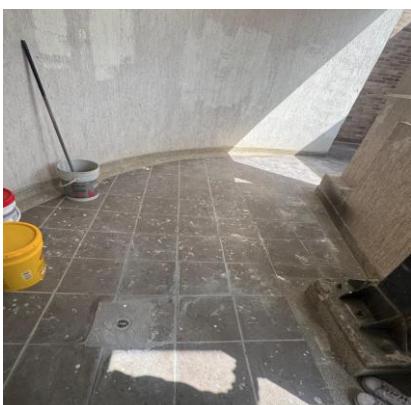
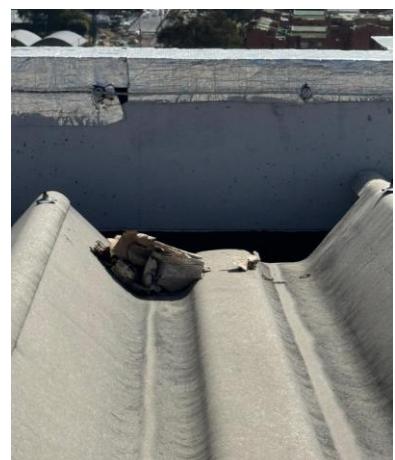
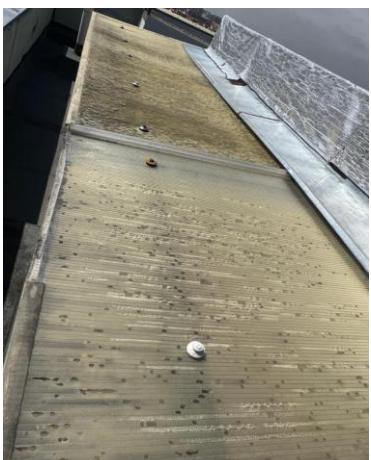


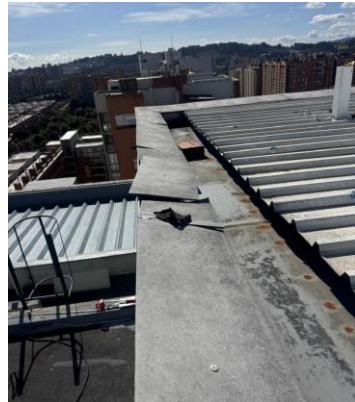


## HALLAZGOS Y RECOMENDACIONES GENERALES

Iniciando el mantenimiento nos encontramos algunas eventualidades las cuales fueron previamente reportadas como tejas rotas, fisuradas, remendadas y dobladas, pisos manchados, techos averiados... Se recomienda hacer el cambio de tejas en zonas de ruptura para evitar filtración de agua al interior de los apartamentos.







## INFORME AVANCE DE OBRA

### • PROCEDIMIENTO

#### 1. Aplicación de poliuretano en tornillos de cubierta de las torres

Se inicia con el aseguramiento de la totalidad de los tornillos, se hace una previa limpieza y posteriormente se aplica sikaflex construcción sobre los mismos.



#### 2. Mantenimiento general en placa de punto fijo

Se inicia con el previo lavado de la superficie, se aplica una primera capa de emulsión asfáltica y se deja secar, al día siguiente se instala en la totalidad una capa de tela poliéster y se aplica la segunda capa de emulsión, se hacen terminaciones en los bordes de placa.



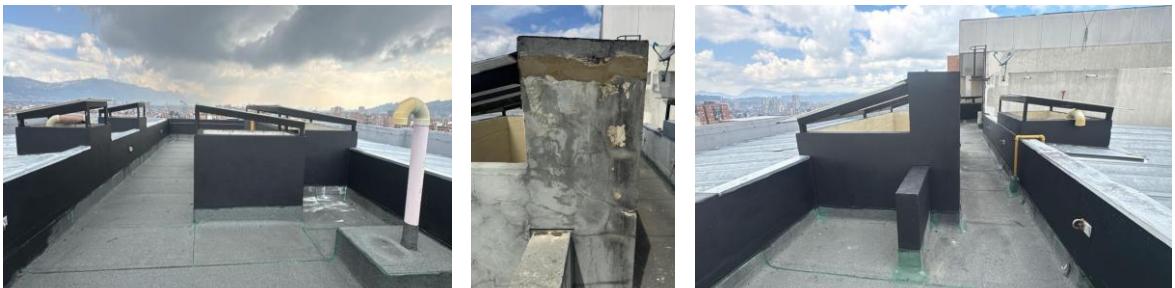
### 3. Mantenimiento en muros de graniplast ubicados en contorno de ascensores

Se realiza previo lavado para retiro de impurezas y agentes contaminantes, posteriormente se hacen los resanes donde sea necesario y finaliza con dos capas de pintura Koraza color arena de Bali.



### 4. Mantenimiento en muros de cubierta

Se realiza previo lavado para retiro de impurezas y agentes contaminantes, posteriormente se hacen los resanes donde sea necesario y la reconstrucción de muros en algunas zonas con mortero impermeabilizado con sika 1 y finaliza con dos capas de pintura Koraza color negra. Se tiene en cuenta la lavada y pintura de la carpintería metálica ubicada en el contorno de estas zonas.



### 5. Mantenimiento en Viga canal

Previo retiro de residuos y material vegetal, lavado para retiro de agentes contaminantes y barro acumulado. Luego se hace aplicación de primera capa de impermeabilizante acrílico, posterior instalación de tela poliéster en la totalidad de la viga canal y aplicación de la segunda capa de impermeabilizante acrílico. Se hace sellamiento hasta bordes de placa contra flanche ubicado en la zona superior. Se hace enruanado y limpieza de sifones



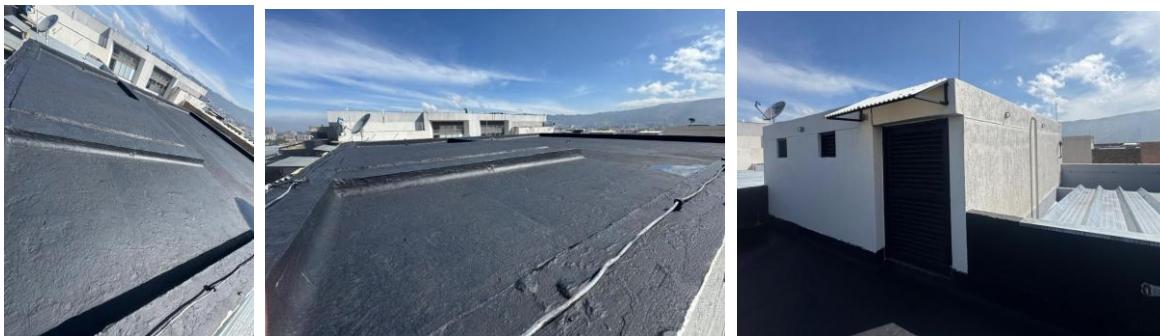
#### 6. Mantenimiento cubierta granulada

Se realiza previo resane y sellado de traslapos donde sea necesario, posteriormente se aplican tres capas de emulsión asfáltica con un espaciado de 24 horas cada una.



## FOTOGRAFIAS FINALES





## AVANCE PORCENTUAL

La obra se encuentra ejecutada en un 62% con corte al 28 de diciembre de 2025 respecto al valor de cada ítem