

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.	PRELIMINARES				
1,2	Demarcacion y protección general de zonas comunes a intervenir	GLOBAL	1	500.000	500.000
2	INTERVENCION CUBIERTAS GRANULADA				
2,1	Sellamiento y refuerzo de traslajos 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	INTERVENCION VIGA CANAL				
3,1	Sellamiento y refuerzo de traslajos en contorno de la biga canal	GLOBAL	1	1.500.000	\$1.500.000
3,2	Suministro y aplicación de emulsion asfaltica y tela poliester en biga canal de la torre	M2	414	20.000	\$8.280.000
4	INTERVENCION MUROS EN GRANIPLAST				
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	INTERVENCION MUROS CONTORNO CUBIERTA				
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	INTERVENCION MANTO PLACAS PUNTO FIJO				
6,1	Mantenimiento general (Incluye limpieza general de la superficie y refuerzo en las zonas de desgaste con poliester)	GLOBAL	1	500.000	\$500.000
6,3	Suministro y aplicación de emulsion asfaltica y tela poliester en la cubierta	M2	84	20.000	\$1.680.000
7	INTERVENCION EN TEJA DE LAMINA GALVANIZADA				
7,1	Aplicación de poliuretano en tornillos sobre tejado y juntas de flanches (Incluye aseguramiento)	GLOBAL	1	5.000.000	\$5.000.000
8	INTERVENCION CUBIERTA GIMNASIO Y PISCINA				
8,1	Limpieza general de canales	GLOBAL	1	850.000	\$850.000
8,2	Mantenimiento de canales en lamina (Incluye sello 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 primetro (Incluye resello de manto en juntas)	GLOBAL	1	2.500.000	\$2.500.000
9	CUBIERTA SALON DE JUEGOS Y RECEPCION				
9,1	Remocion 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 vegetacion	GLOBAL	1	800.000	\$800.000
9,3	Impermeabilizacion de placa con emulsion asfaltica y tela poliester	M2	230	20.000	\$4.600.000
9,4	Enruanado y limpieza de sifones	GLOBAL	1	250.000	\$250.000
	COSTO DIRECTO DE LA OBRA				\$45.140.000
	Administración	3%			\$1.354.200
	Imprevistos	2%			\$902.800
	Utilidad	5%			\$2.257.000
	IVA SOBRE AIU	19%			\$857.660
	TOTAL PROPUESTA				\$50.511.660

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.

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

LLUVIAS

FESTIVOS

FESTIVIDADES DECEMBRINAS

CRONOGRAMA DE AVANCE DE OBRA

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES DESARROLLO DE LA OBRA EDIFICIO RESERVA DE MUJEREN																															
ACTIVIDADES																															
DICIEMBRE																ENERO															
M	J	V	S	D	L	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	1
PRELIMINARES																															
Demarcación y protección general de áreas comunes a intervenir																															
INTERVENCIÓN CUBIERTA TORRES																															
Aplicación de poliuretano en tornillos sobre tejado y juntas de flechas (incluye aseguramiento)																															
Mantenimiento general manto en placa de punto fijo (incluye limpieza general de la superficie y sellado en las juntas de dilatación con polister)																															
Suministro y aplicación de emulsión asfáltica y tela polister en la cubierta de punto fijo																															
Suministro y aplicación de pintura horrosa sobre muros de graniplast ubicados en contorno de alacena (incluye resaca de tela metálica y previo lavado)																															
Resaca de muros con mortero impermeabilizado con sílica 1 en contorno de muros de cubierta																															
Suministro y aplicación de pintura horrosa sobre muros en pañete en contorno de la cubierta (incluye previo lavado)																															
Sellado y refuerzo de trabajos en contorno de la viga canal																															
Suministro y aplicación de emulsión asfáltica y tela polister en viga canal de la torre																															
Sellado y refuerzo de trabajos en contorno de la cubierta granulada																															
Suministro y aplicación de emulsión asfáltica sobre la cubierta granulada																															
INTERVENCIÓN CUBIERTA GIMNASIO Y PISCINA																															
Limpieza general de canchales																															
Mantenimiento de canchales en terreno (incluye sellado de canchales con poliuretano y aplicación de asfalto)																															
Aplicación de poliuretano en tornillos sobre tejado (incluye aseguramiento)																															
Aseguramiento de techos en flocamento en contorno del portico (incluye resaca de manto en juntas)																															
CUBIERTA SALON DE JUEGOS Y RECEPCION																															
Remoción y entoso de grava ubicada en la cubierta																															
Lavado general de superficie y retiro de maso y vegetación																															
Impermeabilización de piscas con emulsión asfáltica y tela polister																															
Enlucado y limpieza de sillones																															
Oncillos																															

CUBIERTA TORRE 1

CUBIERTA TORRE 2

CUBIERTA GYM, PISCINA RECEPCION Y SALON DE JUEGOS

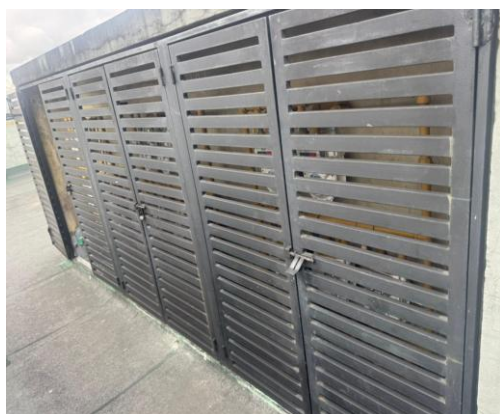
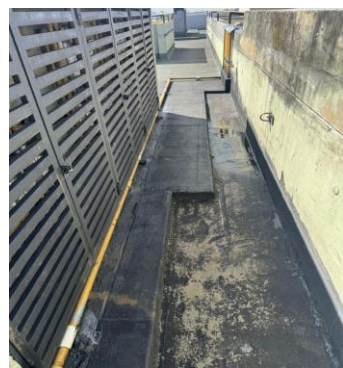
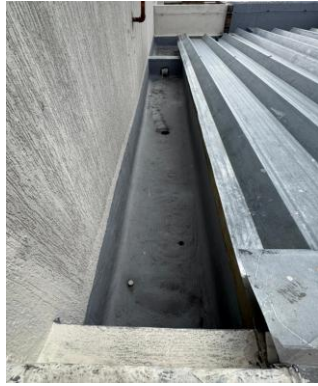
En el cronograma podemos identificar con la línea azul aguamarina el ítem y la fecha en la que debe estar el avance de obra al día de hoy 28 de diciembre de 2025. El color fucsia nos muestra el avance real al día de hoy, el cual se encuentra más delante de lo proyectado. En la torre 1 se han culminado 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

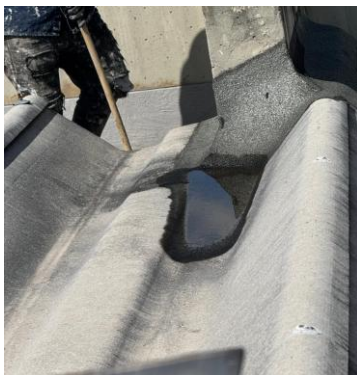


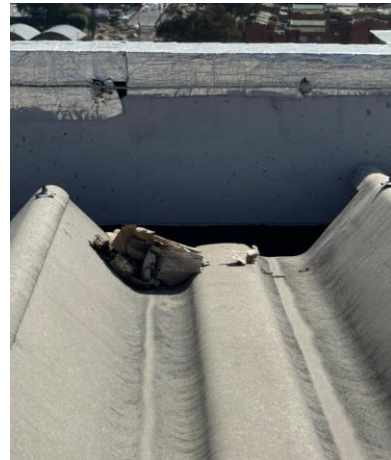


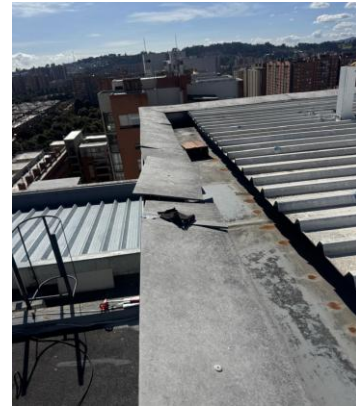


HALLAZGOS Y RECOMENDACIONES GENERALES

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.



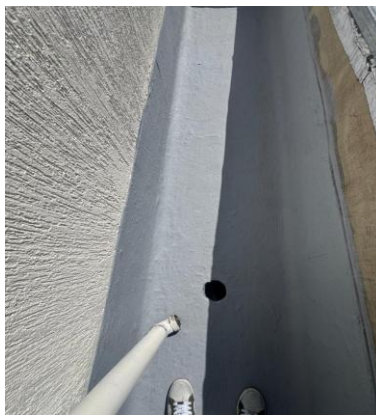
4. Mantenimiento en muros de cubierta

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.



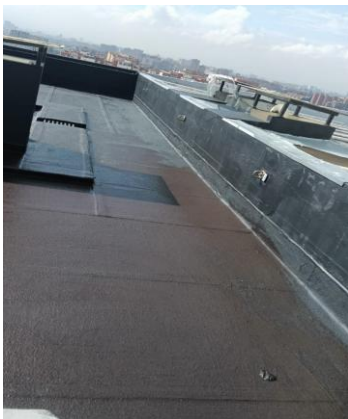
5. Mantenimiento en Viga canal

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

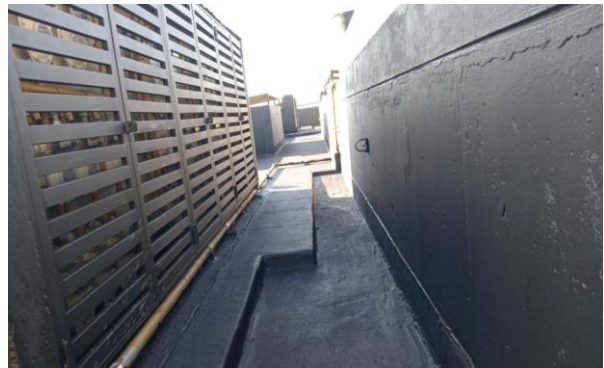
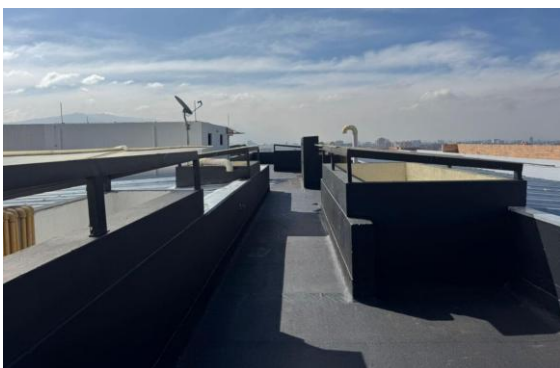


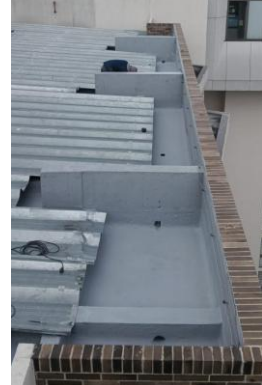
6. Mantenimiento cubierta granulada

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





PRESUPUESTO MANTENIMIENTO DE FACHADA							
No.	ITEM	UND	CANT.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	EJECUCION %	EJECUCION \$
1.	PRELIMINARES						
1,2	Demarcacion y protección general de zonas comunes a intervenir	GLOBAL	1	500,000	500,000	100%	INCLUIDO
2	INTERVENCION CUBIERTAS GRANULADA						
2,1	Sellamiento y refuerzo de traslapes en contorno de la cubierta granulada	GLOBAL	1	850,000	\$850,000	75%	\$ 637,500
2,2	Suministro y aplicación de emulsion asfaltica sobre la cubierta granulada	M2	256	20,000	\$5,120,000	75%	\$ 3,840,000
3	INTERVENCION VIGA CANAL						\$ -
3,1	Sellamiento y refuerzo de traslapes en contorno de la viga canal	GLOBAL	1	1,500,000	\$1,500,000	85%	\$ 1,275,000
3,2	Suministro y aplicación de emulsion asfaltica y tela poliester en biga canal de la torre	M2	414	20,000	\$8,280,000	85%	\$ 7,038,000
4	INTERVENCION MUROS EN GRANIPLAST						\$ -
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	100%	\$ 1,800,000
5	INTERVENCION MUROS CONTORNO CUBIERTA						\$ -
5,1	Resane de muros con mortero impermeabilizado con sika 1	GLOBAL	1	2,500,000	\$2,500,000	100%	\$ 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	100%	\$ 3,920,000
6	INTERVENCION MANTO PLACAS PUNTO FIJO						\$ -
6,1	Mantenimiento general (Incluye limpieza general de la superficie y refuerzo en las zonas de desgaste con poliester)	GLOBAL	1	500,000	\$500,000	100%	\$ 500,000
6,3	Suministro y aplicación de emulsion asfaltica y tela poliester en la cubierta	M2	84	20,000	\$1,680,000	100%	\$ 1,680,000
7	INTERVENCION EN TEJA DE LAMINA GALVANIZADA						\$ -
7,1	Aplicación de poliuretano en tornillos sobre tejado y juntas de flanches (Incluye aseguramiento)	GLOBAL	1	5,000,000	\$5,000,000	100%	\$ 5,000,000
8	INTERVENCION CUBIERTA GIMNASIO Y PISCINA						\$ -
8,1	Limpieza general de canales	GLOBAL	1	850,000	\$850,000		\$ -
8,2	Mantenimiento de canales en lamina (Incluye sello 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 primeto (Incluye resello de manto en juntas)	GLOBAL	1	2,500,000	\$2,500,000		\$ -
9	CUBIERTA SALON DE JUEGOS Y RECEPCION						\$ -
9,1	Remocion 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 vegetacion	GLOBAL	1	800,000	\$800,000		\$ -
9,3	Impermeabilizacion de placa con emulsion asfaltica y tela poliester	M2	230	20,000	\$4,600,000		\$ -
9,4	Enruanado y limpieza de sifones	GLOBAL	1	250,000	\$250,000		\$ -
	COSTO DIRECTO DE LA OBRA				\$45,140,000		\$ 28,190,500
	Administración	3%			\$1,354,200		\$ 845,715
	Imprevistos	2%			\$902,800		\$ 563,810
	Utilidad	5%			\$2,257,000		\$ 1,409,525
	IVA SOBRE UTILIDAD	19%			\$857,660		\$ 267,810
	TOTAL PROPUESTA				\$50,611,660		\$ 31,277,360
					EJECUCION PORCENTUAL		62%