

REPORTE DE INCIDENCIA

Número de incidencia: RI-CS.015

Fecha: 17 11 2023

Destinatario: ENA SUR

DD MM AA

Tipo de incidencia:

Inspección de Filtraciones Edificio de Oficinas Principales de ENA

Localización Geográfica
Oficinas Principales de ENA
Vía Israel
Corredor Sur

OBJETO DEL REPORTE

Informar a ENA S.A. el estado en que se encuentra la losa superior, drenajes y otras estructuras que ocasionen filtraciones al edificio.

PELIGROS REGISTRADOS

1	De continuar las filtraciones que se registraron continuará el deterioro de la estructura lo que puede causar la presencia de afectaciones tales como corrosión, grietas, desprendimientos, eflorescencias, entre otros.
2	Pérdidas materiales en acabados y mobiliario del edificio.

CONTENIDO DEL REPORTE

En la losa de la azotea del edificio se puede observar que se han hecho trabajos de impermeabilización utilizando manto asfáltico en el cual se observa deficiencia en la instalación del sistema.

El mismo presenta arrugas por las cuales puede ingresar el agua y también en algunos puntos los traslapes están invertidos a la dirección del flujo del agua lo que facilita que la misma ingrese y puedan darse filtraciones.

Un punto crítico es el área de máquinas de los aires acondicionados, donde se observa que se ha hecho el intento de impermeabilizar, pero no existe un espacio suficiente que permita la colocación de los materiales de manera correcta e incluso no se puede observar si debajo de las máquinas puedan existir

algunas fisuras que agudicen el problema.

REGISTRO FOTOGRÁFICO DE INSPECCIÓN



Área donde se registran las filtraciones



Losa de Techo de las Oficinas principales de ENA



Zona de máquinas de aires acondicionados donde no se puede acceder para una debida reparación.



Refuerzo de manto asfáltico con arrugas lo que permite perdida de la adherencia y posibles puntos de filtración.



Eliminar baches que no permitan la acumulación de agua por mayor periodo de tiempo.



Paredes fisuradas que deben ser atendidas.



Vistas del deterioro de los acabados internos de las oficinas.



Daños causados en el cielo raso y puede afectar el sistema eléctrico.

Conclusiones

1. De acuerdo con la zona indicada donde se presentan filtraciones el área aproximada es de 380 m² que se indican en la imagen aérea que se presenta en el punto anterior.
2. Se recomienda reemplazar la impermeabilización actual por alguno de los siguientes sistemas:
 - a. Manto asfáltico que incluya el refuerzo de los perímetros, instalado de forma correcta.

- b. Membrana líquida a base de poliuretano que permita la conformación de una capa elástica continua y se adapte a la forma de la superficie, incluyendo el refuerzo de todos los perímetros con membranas de poliéster de resistencia multidireccional para que pueda soportar los movimientos estructurales de la losa.
3. Construir una estructura de acero u otro material que permita la suspensión de los equipos de aire acondicionados a fin de poder verificar el estado de la losa en ese punto y realizar las reparaciones pertinentes en cuanto a fisuras, corrosión y cualquier otra afectación que pueda presentarse. De esta forma garantizar el proceso de impermeabilización puesto que permite la instalación sin contratiempos para manipular los materiales.
4. Reparación y sellado de fisuras o grietas en la losa de techo, paredes externas e internas y muros perimetrales.
5. Eliminar las zonas de empozamiento donde se acumula gran cantidad de agua mediante un repello en los baches existentes.
6. Antes de colocar cualquiera de los sistemas es necesario realizar una limpieza que permita remover todos los materiales deteriorados y residuos de partículas para garantizar una mayor adherencia.
7. Los materiales para utilizar deben ser de alta resistencia al contacto permanente con el agua, microorganismos, hidrólisis, intemperie y rayos UV.
8. Adicional a la impermeabilización de la losa de la azotea que es el punto crítico se debe considerar aumentar el diámetro de los bajantes que han sido modificados o incorporar nuevos y el mantenimiento de paredes que presenten fisuras.
9. Ejecutar el presupuesto destinado mantenimiento de oficinas operativas según lo proyectado para este año.