

ALEJANDRO SANCHEZ LLATAS
INGENIERO CIVIL - REGISTRO CIP 54582
ESPECIALISTA Y PERITO EN ESTRUCTURAS - SUPERVISION DE OBRAS

INFORME N° 001-2019-ALTAS SENDAS-OBRA REGATAS

A : Sra. Natalia P. Amoretti Sumari
Gerente General de ALTAS SENDAS SAC

DE : Ing. Alejandro Sánchez Llatas
Especialista y Perito en Estructuras

ASUNTO : Opinión Técnica referida a alcances de la Obra Rehabilitación de Muretes y Veredas – Espigón N° 03 – Sede Chorrillos Club Regatas Lima

REF. : a) Carta GG-11-10-2019/ALTAS SENDAS del 18.10.19 – Enviada Notarialmente
b) Acta de Recepción Parcial de Obra del 12.10.19
c) Carta GG-10-10-2019/ALTAS SENDAS del 10.10.19
d) Carta GG-09-10-2019/ALTAS SENDAS del 02.10.19
e) Carta SGI N° 043-2019 del 28.09.19
f) Carta S/N/ALTAS SENDAS del 27.09.19
g) Contrato de Obra del 13.08.2019
h) Bases de Selección Concurso N° 035-2019

FECHA. : 29 de Octubre del 2019

En relación al asunto, estando a su solicitud de opinión técnica respecto a los actuados llevados a cabo por parte del Club Regatas Lima y ALTAS SENDAS SAC en el marco del Contrato de Obra Rehabilitación de Muretes y Veredas del Espigón N° 03 – Sede Chorrillos Club Regatas Lima, indicamos lo siguiente:

I. DE LA REVISION DE LA DOCUMENTACION DEL CONCURSO N° 035-2019

De la revisión de las Bases de Selección del Concurso N° 035-2019 convocado por el Club Regatas Lima se ha constatado la no existencia de un estudio referido al estado de conservación del ámbito de la obra, considerando la influencia agresiva del medio ambiente y que ha generado que en otros sectores del mismo club, muretes similares a los incluidos en las metas previstas de la obra presenten mapeos de fisuras en la superficie del terrazo debiendo precisarse que en sectores específicos se ha verificado la presencia de indicios de corrosión y/o oxidación de acero de refuerzo así como de mala calidad del concreto circundante, lo que debió ser considerado por el área encargada de la formulación del alcance de los trabajos y que implica el requerimiento de realizar verificaciones de calidad como es el caso de ensayos de resistencia a la compresión de testigos de concreto endurecido, registros de puntos de esclerometría, verificaciones de indicios de carbonatación y otros similares, a efectos de poder establecer una adecuada compatibilidad entre las estructuras existentes y el procedimiento de aplicación del micro cemento, dado que, si bien, se ha previsto hacer uso de una moladora de copa para delinear el ámbito de aplicación del micro cemento en referencia, necesariamente se requiere la construcción de una base nivelante si es que no corresponde la demolición integral del terrazo, alcances que no fueron tomados en cuenta por el Area Técnica del Club Regatas Lima.

II. DE LA REVISION DE LAS COMUNICACIONES DE ALTAS SENDAS SAC (Ref. d y f)

Los documentos formulados por ALTAS SENDAS SAC considerados en las referencias d) y f) reportan la real existencia de vicios ocultos referidos al estado de conservación de los muretes perimetrales previstos para ser tratados con micro cemento en el marco del contrato, habiéndose registrado la presencia de imperfecciones pre existentes, como es el caso de fisuras, resanes antiguos y zonas cajoneadas y desniveladas, las que fueron advertidas por el Contratista, no pudiendo efectivamente garantizarse la calidad del alcance del trabajo, opinión que es compartida por quien suscribe, opinándose complementariamente que debieron haberse considerado

Calle Cesar Vallejo N° 1403, Departamento N° 704, Lince, Celular 993-451635


ALEJANDRO SANCHEZ LLATAS
INGENIERO CIVIL
Reg. del Colegio de Ingenieros N° 54582

ALEJANDRO SANCHEZ LLATAS
INGENIERO CIVIL - REGISTRO CIP 54582
ESPECIALISTA Y PERITO EN ESTRUCTURAS - SUPERVISION DE OBRAS

medidas efectivas de reparación en concordancia con el estado de conservación de este frente de obra, por lo que sino se hicieron ensayos y verificaciones de la calidad del concreto pre existente al formular el alcance de los trabajos, en esta etapa de ejecución de la obra, sí debieron haber sido previstos por la administración del contrato.

Bajo este escenario, correspondía considerarse la deducción de la partida 02.01.10 Colocación de Micro Cemento Color Predeterminado, considerada en la Oferta del Contratista.

III. DE LA ERRONEA INTERPRETACION DEL NUMERAL 5.1 DE LA CLAUSULA QUINTA DEL CONTRATO Y DEL NUMERAL 7.3 DE LA CLAUSULA SETIMA DEL CONTRATO

El numeral 5.1 de la Cláusula Quinta del Contrato establece la aplicabilidad de cobros revertidos con cargo al Locador para cubrir costos totales de penalidades, indemnizaciones, no subsanación de observaciones, reparaciones o sustituciones, los mismos que comprenden costos laborales y/o gastos laborales incurridos, costos y/o gastos netos incurridos por materiales y/o equipos adquiridos, costos incurridos por proveedores relacionados con la ejecución de medidas correctivas, porcentajes de costos generales de supervisión y administración, entre otros.

En este orden de ideas, hay una errónea interpretación por parte del Club Regatas Lima en el sentido que no han habido observaciones ni menos aun medidas correctivas para trabajos realizados por ALTAS SENDAS SAC referidos al frente de obras Colocación de Revestimiento de Micro Cemento, según consta en el Acta de Recepción de Obra del 12.10.19, .

En lo que respecta al numeral 7.3 de la Cláusula Séptima esta se refiere al caso en que el Locador no hiciera los avances de obra de acuerdo al Programa de Ejecución y Especificaciones Técnicas y que se considerase que los trabajos no se pudieran entregar en forma oportuna será de aplicación el numeral 5.1 de la Cláusula Quinta.

No obstante lo anterior el Club Regatas Lima no toma en consideración que las especificaciones técnicas previstas para la partida de Micro Cemento no son adecuadas y concordantes con la realidad y estado de conservación de los muros perimetrales en el ámbito de la obra e incluso en las inmediaciones a esta, siendo arbitraria y unilateral la ejecución de dicha partida con otro contratista y el consiguiente descuento por los trabajos ejecutados, que sí han incluido trabajos previos de preparación de superficie, reconociéndose de este modo que el alcance de los trabajos a ejecutar no le fue claro al Area Competente del Club en la definición de las metas previstas en el concurso y menos aun durante la propia ejecución de la obra, dado que lo que correspondía técnicamente era la realización de comprobaciones y verificaciones del estado de conservación de los frentes de obra, debiendo considerarse que existe una alta probabilidad que se generen fisuraciones similares por no haberse realizado un estudio integral y debidamente competente.

Según lo expuesto, los cobros revertidos aplicados en la liquidación efectuada por el Club Regatas Lima no están referidos a subsanaciones de observaciones, reparaciones y sustituciones, correspondiendo haberse considerado únicamente la deducción de la partida precitada.

IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- La aplicación de los numerales 7.3 y 5.1 de las Cláusulas Séptima y Quinta del Contrato por parte del Club Regatas Lima es errónea por cuanto los daños pre existentes en los muretes perimetrales del espigón N°03 no son atribuibles al Locador.
- Las deducciones efectuadas en la Liquidación efectuada por el Club Regatas Lima por Cobros Revertidos han incluido trabajos de preparación de superficie y costos de supervisión que además de no corresponder debido a la inaplicabilidad de los numerales 7.3 y 5.1 de las Cláusulas Séptima y Quinta del Contrato, permiten concluir que el Club Regatas Lima sí ha reconocido la presencia de vicios ocultos y en consecuencia una inadecuada definición del alcance de los trabajos por no haber realizado el Area de Infraestructura un estudio de verificación del estado de conservación de los frentes materia de la obra como consecuencia del ambiente agresivo circundante por la presencia de brisa marina y ambiente

Calle Cesar Vallejo N° 1403, Departamento N° 704, Lince, Celular 993-451635


ALEJANDRO SANCHEZ LLATAS
INGENIERO CIVIL
Reg. del Colegio de Ingenieros N° 54582

ALEJANDRO SANCHEZ LLATAS
INGENIERO CIVIL - REGISTRO CIP 54582
ESPECIALISTA Y PERITO EN ESTRUCTURAS - SUPERVISION DE OBRAS

salino, no descartándose que los trabajos efectuados por otro contratista tengan la garantía requerida por haberse previsto medidas de solución sin haberse realizado un estudio integral, considerando que muretes similares a los previstos en el marco de la obra, están con afectaciones visibles similares, debiendo considerarse medidas integrales de solución, siendo recomendable la evaluación integral de las edificaciones a través de una misión pericial.

- La Liquidación de la Obra debe considerar la deducción de la Partida Colocación de Micro Cemento y no considerar cobros revertidos y gastos de supervisión, correspondiendo al Club Regatas Lima validar la Liquidación presentada por ALTAS SENDAS SAC por estar arreglada a Ley.
- Se recomienda solicitar opinión legal en relación a las acciones a implementar en el marco del contrato.

Es cuanto informo para fines consiguientes.


ALEJANDRO SANCHEZ LLATAS
INGENIERO CIVIL
Reg. del Colegio de Ingenieros N° 54582

Ing. Alejandro Sánchez Llatas
Especialista en Estructuras
Registro CIP 54582

