

# ESTUDIO 360

Beatriz Valenzuela van Treek  
Arquitecta PUCV

## INFORME REVISION DEPARTAMENTOS CONDOMINIO BUTRON III, RANCAGUA


Agosto 2023.

Luego de las inspecciones realizadas en Butron III las que abarcaron un gran número de departamentos, de 62 unidades visitadas solamente 2 no presentaron filtraciones. **Es decir el 96 % de los departamentos han presentado filtraciones en la red de agua potable.** Se puede concluir que el deterioro de las cañerías de PPR es evidente y grave, existiendo filtraciones en todos los departamentos visitados, algunas que ya fueron reparadas.

Por lo que se puede apreciar, son las piezas especiales las que han ido fallando (codos, tee, uniones, etc.), al irse reparando solo las piezas que han fallado, las filtraciones podrían seguir hasta que todas las piezas que defectuosas terminen por romperse. Hay que señalar que es un problema de ejecución de los trabajos, a simple vista se ven piezas recalentadas, mal unidas y con tramos de corte más largos que los recomendados por los fabricantes, lo que produce estrangulación en las tuberías, lo que a su vez hace que el sistema trabaje a más presión de las que están diseñadas.

Algunas filtraciones fueron reparadas por la constructora en el periodo de garantía, otras han sido reparadas por los mismos propietarios (se adjuntan algunas fotos). Hoy el periodo de garantía esta terminado, por lo que la constructora ya no se hace cargo. Además, se puede apreciar que muchas de las reparaciones efectuadas, no fueron terminadas, dejando las cañerías a la vista.

A los residentes además de los daños provocados por el agua, la humedad y las roturas de muros de hormigón y tabiques que de deben hacer para hacer las reparaciones, han tenido un importante aumento en sus cuentas del agua, ya que al estar estas después del Macro medidor, hay algunas filtraciones que entran en el prorrateo de cada departamento y otras directamente en la cuenta por consumo (las que están después del medidor de cada departamento).

	<p>Pieza cambiada por filtración en la que se aprecia la grieta en el material debajo de las letras</p>
---	---

## ESTUDIO 360

Beatriz Valenzuela van Treek  
Arquitecta PUCV

	<p>Reparaciones en tabiques efectuadas sin terminaciones</p>
	<p>Reparaciones en hormigón efectuadas sin terminaciones</p>

Otro tema importante es que el sistema de bombeo está funcionando mal, al momento de la visita, solo una de las cinco bombas instaladas estaba funcionando, según lo que se nos indicó, las otras cuatro quedaron fuera del sistema al fallar los variadores de frecuencia, por lo que dichos elementos habían sido retirados, dejando las bombas fuera de servicio, esto produce que los departamentos de los 5 pisos estén con muy poco o nula presión.

Es importante recalcar que una sola bomba en funcionamiento sin pausas puede generar una falla total en el sistema.

## ESTUDIO 360

Beatriz Valenzuela van Treek  
Arquitecta PUCV



Variador de frecuencia.

Por lo tanto, la actual red de agua potable es frágil y precaria. Claramente en un movimiento sísmico colapsará en un 100 %. Se hace necesaria la total reposición. Se recomienda proyecto de recambio total del sistema en cañería de cobre.

Beatriz de Lourdes Valenzuela van Treek  
Representante legal  
Cédula de Identidad N° 9.649.470 - k  
EP Beatriz Valenzuela van Treek. Estudio 360 -  
Soluciones Territoriales Empresa Individual de  
Responsabilidad Limitada  
RUT 76028318-5