



Montevideo, 12 de junio de 2025

Local: 18 de Julio 1758 – Óptica Lupinacci
Informe Técnico: Desprendimiento de Revoques en Cielorraso

1. Introducción

Ante la advertencia del inquilino sobre la percepción de ruidos similares a la caída de escombros sobre el cielorraso del local comercial ubicado en 18 de Julio 1758 — arrendado para el funcionamiento de la Óptica Lupinacci—, personal de mantenimiento de la Caja Notarial de Seguridad Social se hizo presente en el lugar. Con el objetivo de identificar la causa, se procedió al retiro de un pequeño sector del cielorraso.

Durante esta intervención, se constató la presencia de hierros estructurales expuestos en la losa, lo cual sugiere el desprendimiento de revoques y recubrimientos de hormigón. A raíz de esta observación preliminar, se me solicitó realizar una inspección técnica y elaborar el presente informe.

1





2. Diagnóstico

Realizada la inspección ocular, se verificó que la apreciación del personal de mantenimiento era correcta. A través del pequeño sector desmontado del cielorraso, fue posible observar directamente la losa, aunque de forma limitada, lo que impide una evaluación completa de la patología. No obstante, se confirma su existencia y la necesidad de intervención.

Debido a la posible reducción en la sección de los hierros de la losa, se recomendó la evaluación estructural por parte de un profesional especializado. En consecuencia, se convocó al Ing. Civil Carlos Piña, quien inspeccionó el lugar y concluyó que, en función de lo visible desde el sector intervenido, la patología no compromete estructuralmente la losa de hormigón armado. Se coincidió en que esta es una conclusión preliminar, dado que la visibilidad es parcial, y se recomienda desmontar la totalidad del cielorraso para realizar un diagnóstico exhaustivo.

2

Es razonable suponer que el deterioro podría extenderse a otros sectores de la losa, aunque sin comprometer su integridad estructural.

Por otra parte, es fundamental identificar la causa del deterioro. Este tipo de patología suele originarse por filtraciones de agua desde niveles superiores, lo cual genera la oxidación del hierro estructural. Este proceso incrementa su volumen, provocando el desprendimiento del hormigón de recubrimiento y del revoque. Asimismo, puede derivar en la “laminación” del hierro, reduciendo su sección y, por ende, su capacidad resistente. Este último fenómeno fue descartado por el ingeniero actuante.

No se detectaron signos evidentes de humedad activa ni filtraciones recientes desde niveles superiores, lo que sugiere que el daño puede haber sido causado por eventos pasados ya solucionados por la copropiedad. Esta hipótesis podrá confirmarse una vez que se retire completamente el cielorraso.





Dado que el local se encuentra actualmente arrendado, se decidió no desmontar la totalidad del cielorraso ni interferir en la instalación eléctrica, con el fin de no interrumpir la actividad comercial. En su lugar, se elabora el presente informe, el cual define la terapéutica a aplicar. Las tareas podrán ser presupuestadas por ítem, lo que permitirá certificar y abonar únicamente las intervenciones efectivamente ejecutadas.





3. Propuesta de Intervención (Terapéutica)

Las tareas a realizar se detallan a continuación, en el orden en que deben ejecutarse:

1. **Implantación de la empresa** encargada de llevar a cabo los trabajos.
2. **Protección y traslado** de todos los elementos pertenecientes al inquilino que puedan verse afectados por la obra.
3. **Desarme progresivo del cielorraso**, comenzando por el sector donde se detectó la patología, procurando no intervenir en la instalación eléctrica, en especial la iluminación.
4. **Evaluación continua** de las condiciones encontradas, delimitando el área a intervenir y controlando la posible presencia de humedad activa.
5. **Cateo de losa**, eliminando todo material suelto o mal adherido (revoque o recubrimiento de hormigón).
6. **Cepillado de los hierros expuestos**, utilizando cepillo de alambre para eliminar el óxido.
7. **Aplicación de Armatec (Sika)** u otro inhibidor de corrosión sobre los hierros expuestos.
8. **Aplicación de SikaTop Modul** o producto equivalente como puente de adherencia.
9. **Aplicación de azotado** sobre la superficie intervenida.
10. **Recomposición del revoque de recubrimiento** de la losa.
11. **Verificación del correcto funcionamiento de las instalaciones** que pudieran haber sido afectadas y reparación en caso necesario.
12. **Reconstrucción del cielorraso desmontado**, incluyendo el sector intervenido para la evaluación inicial.
13. **Desimplantación del área de obra**, limpieza general y restitución de las condiciones originales del local.





4. Conclusión / notas

1. El presente informe tiene como objetivo establecer un diagnóstico preliminar y definir una metodología de trabajo segura y adecuada para intervenir en la patología detectada. Se recomienda continuar con la evaluación una vez que sea posible desmontar la totalidad del cielorraso, a fin de garantizar una solución definitiva y evitar futuros inconvenientes.
2. Se adjunta Excel para utilización como base de cotización.
3. Se adjunta plano de relevamiento del local.

Arq. Sebastián Golembiewski.





5. Relevamiento fotográfico



6



