

PROPUESTA DE PERITAJE Y REPARACIÓN · 2026

Primero el diagnóstico. Después la reparación.

Peritaje, dictamen y reparación de edificaciones afectadas por sismo, con la evidencia ordenada para sustentar la reclamación.



QUIÉNES SOMOS

Proyectos y Construcciones Triple A S.A.S.

Misión

Entregar proyectos de vivienda de alta calidad, orientados a la plena satisfacción del cliente, fortaleciendo la confianza y el posicionamiento de la empresa en el gremio de la construcción en Pereira.

Visión 2030

Ser referente en el Eje Cafetero por calidad, honestidad y solidez en el desarrollo de proyectos de vivienda, comerciales e institucionales.

NOS CARACTERIZAMOS POR NUESTRA

Honestidad

Transparencia

Equidad

Calidad

Eficiencia

127.215

m² construidos y entregados

43

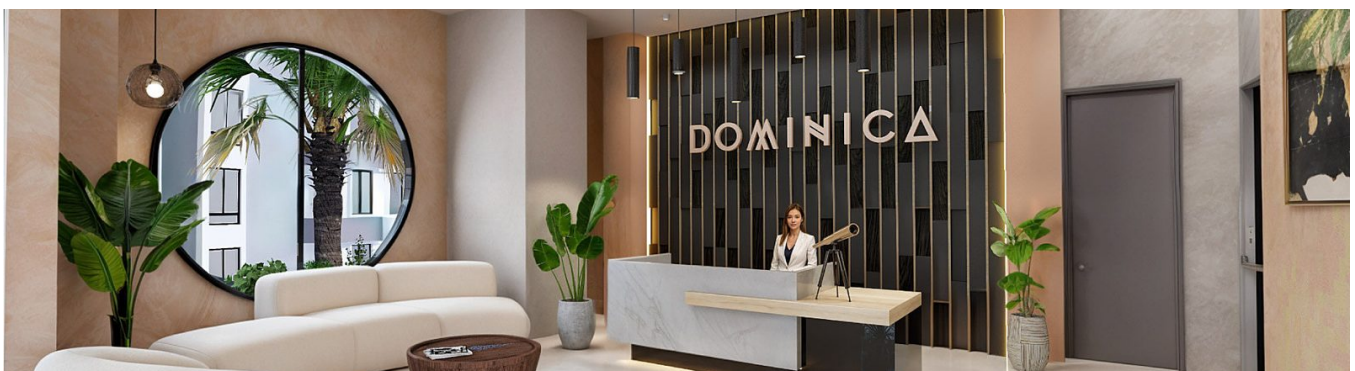
años de experiencia acumulada

23

proyectos desarrollados

10

ciudades en cinco departamentos



PROYECTO ENTREGADO · PEREIRA



HISTORIA

Cuatro décadas convertidas en capacidad instalada

La empresa no apareció en 2014. Viene de una trayectoria profesional que arranca en 1983 y que fue creciendo de la vivienda unifamiliar a la edificación en altura.

83 1983

Inicia la carrera profesional del Arq. Augusto Acuña Arango a través de diferentes sociedades.

06 2006

Nace la base empresarial como **promotores de proyectos urbanos**, con sociedades propias que estructuran y construyen.

14 2014

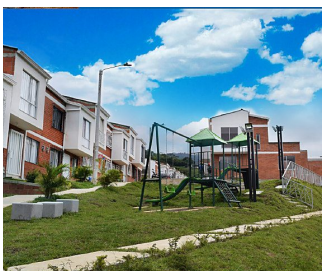
Se constituye Triple A S.A.S. y se construye el primer proyecto propio: Colinas del Bosque.

19 2019

Creación y desarrollo de Ittos: salto de escala a edificación en altura.

26 2026

Tres proyectos simultáneos y consolidación del modelo integral de gestión.



2014 · COLINAS



2019 · ITTOS



2026 · SKALA 360°



2026 · DOMINICA



LOS PROYECTOS

Vivienda, comercio, hotelería e infraestructura educativa

RESIDENCIALES · 42.531 M²COMERCIALES · 17.701 M²INSTITUCIONALES · 66.981 M²

Vivienda

Ittos 15 · Colinas del Bosque · Alcaraván. Vivienda en altura y urbanizaciones.

Hotelería y comercio

La Rivera · Lago Plaza · Fresmar · Mercasa · Movich. Construir sin detener la operación del cliente.

Institucionales

Diez colegios y centros de desarrollo infantil en cinco departamentos.

PROYECTOS EN DESARROLLO · 2026

Skala 360°

Cerritos · 20 pisos, 125 apartamentos

Dominica

Pereira · vivienda con certificación EDGE

Zinya

Centro de Pereira · 120 suites con pool de rentas



EL SISTEMA

La experiencia permite construir. El sistema permite controlar el resultado.

No intervenimos únicamente en la obra:
intervenimos en el resultado. Cinco frentes
operan a la vez sobre cada proyecto, y
ninguno depende de que alguien se
acuerde.

Dirección técnica

Una sola cabeza
responde por diseño,
especialidades y
ejecución.

Control financiero

Presupuesto, flujo de
caja y desviaciones,
periodo a periodo.

Gestión operativa

Programación,
contratación, compras
y logística de obra.

**Protección de la
inversión**

Alcances claros, pólizas
y trazabilidad
documental.

**Estructuración y
cierre**

De la viabilidad a la
liquidación, la entrega
y la posventa.

Calidad

No se declara: se
ensaya y se registra.
Especificación,
inspección, ensayo,
resultado y decisión.

UN SOLO CICLO, DE LA ESTRUCTURACIÓN AL CIERRE

1 · Estructuración

Viabilidad técnica, financiera y
jurídica

2 · Planeación

Línea base: presupuesto,
cronograma y flujo

**3 · Contratación y
compras**

El riesgo se controla antes de
firmar

4 · Ejecución y control

Todo se mide contra la línea
base

5 · Entrega y liquidación

Cierre documental y entrega

6 · Posventa

Respuesta después de entregar

PERITAJE Y REPARACIÓN

Reparar lo que deja un sismo

- Los cuatro problemas del primer día
- Un edificio con varios dueños
- Tres décadas reparando terremotos
- Remodelación y reforzamiento

LO QUE ESTÁ EN JUEGO

Después de un sismo, quien administra una edificación tiene cuatro problemas

No se sabe qué es grave

Una fisura de acabado y una falla por cortante se ven parecidas para quien no es del oficio. Sin criterio técnico se repara lo que se ve y se deja lo que importa.

No se sabe quién paga

Muro común o muro privado cambia a qué póliza se reclama. Sin definirlo, la discusión entre propietarios, ocupantes y administración no termina.

La aseguradora pide pruebas

Una reclamación se sostiene con evidencia ordenada: ubicación exacta, fotografía, medida y fecha. No con un listado escrito a mano.

Cada propietario pregunta

Mientras no haya un informe por unidad, la administración responde la misma pregunta doscientas veces.



INTERVENCIÓN SOBRE EDIFICACIÓN EXISTENTE · EJE CAFETERO

Los cuatro se resuelven con lo mismo: **un peritaje serio, con evidencia trazable y un dictamen que alguien firma**. La obra viene después, y es la parte fácil.



ARQ. AUGUSTO ACUÑA ARANGO · GERENCIA GENERAL

Los dos sismos que golpearon la región, vividos desde adentro

Esto no empezó este año. La dirección técnica de Triple A estuvo en la reconstrucción de los dos terremotos que marcaron la región, y no como espectadora.

95 1995 · Sismo del 8 de febrero

Epicentro en Calima–El Darién, Valle del Cauca; Pereira fue la ciudad con más daños en edificaciones altas. Diseña y dirige la reconstrucción del **Edificio Panorama** —una copropiedad, 4.400 m²— y de un segundo edificio afectado, de 2.500 m².

99 1999 · Terremoto del Eje Cafetero

Se vincula a la reconstrucción a través del **FOREC**, el fondo que creó el Gobierno para atender el desastre.

00 2000 · Infraestructura educativa de Risaralda

Gerente del proyecto de reconstrucción de **94 escuelas y colegios** del departamento. Contrato FOREC, con la Sociedad Colombiana de Arquitectos.

03 2003 · Nuevo Mercado Minorista de Pereira

Gerente del proyecto y contratista de la construcción, también con recursos del fondo de reconstrucción.

11 2011 · Atlántico

Rehabilitación de instituciones educativas **afectadas por la ola invernal** en cinco municipios.

26 2026 · Eje Cafetero

Peritaje posterior al sismo en **seis edificaciones**, con un sistema propio de registro y dictamen.



RECONSTRUCCIÓN POSTERIOR A UN SISMO

94 escuelas y colegios reconstruidos tras el terremoto del Eje Cafetero

2000-2003 · GERENCIA DEL PROYECTO, CONTRATO FOREC

94

escuelas y colegios del departamento de Risaralda, reconstruidos tras el terremoto del Eje Cafetero. Más el Nuevo Mercado Minorista de Pereira y la Escuela El Guayabo.

TRES CONTRATOS DE RECONSTRUCCIÓN · CUATRO AÑOS DE TRABAJO CONTINUO

**COPROPIEDAD EDIFICIO
PANORAMA****4.400 m² reconstruidos**

Diseño de la reconstrucción del edificio afectado por el sismo de 1995, para la copropiedad. Con todo lo que eso implica: varios dueños, una administración de por medio y una póliza que responde.

**POR QUÉ IMPORTA QUE TUVIERA VARIOS
DUEÑOS**

- Hay que separar lo común de lo privado antes de tocar nada.
- Las decisiones las toma un órgano colegiado y hay que poder sustentarlas.
- El inmueble sigue ocupado mientras se repara.
- Cada propietario quiere saber qué pasa con **su** unidad.

INTERVENIR LO YA CONSTRUIDO

Reparar es, técnicamente, remodelar con restricciones

Casi todas estas obras se ejecutaron con el inmueble **funcionando**: el hotel abierto, el banco atendiendo, el centro comercial con público. Es la misma condición de un edificio habitado que hay que reparar.

COMERCIO Y HOTELERÍA

- C.C. Pereira Plaza — 6.200 m²
- Movich Hotel de Pereira — salones, baños y fachada
- Hotel Castilla Real — 30 habitaciones
- Club de Comercio de Pereira — 1.600 m²
- Ferretería TAMA — 1.200 m²

INSTITUCIONAL Y FINANCIERO

- Banco de la República, sucursal Pereira — 5.200 m²
- Banco de Occidente — sede principal Pereira
- CAM Santa Rosa de Cabal — 3.500 m²
- Fundación Universitaria del Área Andina
- ICBF — unidades de servicio a nivel nacional

REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL

- Bodega Fresmar — remodelación y **reforzamiento**
- CRUE Risaralda — centro de operaciones de emergencia
- Colegios del Atlántico — rehabilitación tras la ola invernal

Reforzar no es reparar: exige diseño estructural, no criterio de obra.



CÓMO TRABAJAMOS

Lo que no se registra, no se puede reclamar

- Los diez pasos, del levantamiento al presupuesto
- La inspección en sitio
- El dictamen por reglas escritas
- El plano interactivo, muro por muro
- El informe con el plano al lado
- Los entregables, en firme



DE LA PUERTA DE LA UNIDAD AL PRESUPUESTO DE OBRA

Diez pasos, y cada uno deja un registro

- 01 Levantamiento**
Se cargan todas las unidades del edificio con su torre y su piso. Antes de inspeccionar ya se sabe cuántas hay y cuáles faltan.
- 02 Planos**
Se digitaliza el plano de cada tipología y se numera cada muro. Ese número es el que después identifica el daño.
- 03 Clasificación de muros**
Cada muro se marca como común o privado sobre el plano. Esa marca decide a qué póliza se reclama.
- 04 Visita técnica**
El ingeniero recorre la unidad con el plano en el celular y registra el daño de pie frente al muro.
- 05 Hallazgo**
Tipo de daño, severidad, ancho en milímetros, ubicación sobre el plano, fotografía y observación.
- 06 Dictamen**
Si es superficial, no estructural o exige revisión estructural; con qué urgencia, y si hay que aislar la zona.
- 07 Consolidación**
Los hallazgos de una unidad se resumen en una calificación de gravedad y un concepto de uso.
- 08 Informe al propietario**
Cada propietario recibe el informe de SU unidad, y puede reportar lo que él vio.
- 09 Informe general**
Un solo documento con todas las unidades, una por página, en el orden del edificio.
- 10 Presupuesto**
Los hallazgos se agrupan por tipo de reparación y se vuelven cantidades y precios unitarios.

El peritaje se puede contratar solo. El informe le sirve a la propiedad frente a cualquier contratista y frente a la aseguradora.

EL PLANO INTERACTIVO

El daño no se describe: se señala sobre el plano, muro por muro

Cada muro de cada tipología lleva un número. El ingeniero, de pie frente al daño, lo toca en el plano del celular. Deja de existir «la grieta de la sala» y pasa a existir «el muro 7-8».



PLANO REAL DE UNA TIPOLOGÍA · LOS MUROS MARCADOS LLEVAN EL COLOR DE SU SEVERIDAD

Leve

Acabado: resane y pintura

Moderado

Reparación localizada

Severo

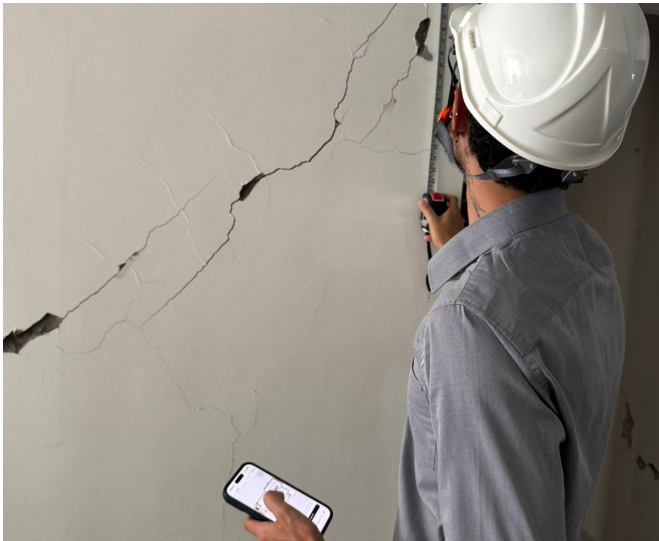
Concepto estructural

Por qué así y no con una lista y fotos sueltas

Porque permite ver si el mismo muro está dañado piso tras piso —que es la señal que le interesa a un ingeniero estructural—, porque cada foto queda atada a un muro y no a una carpeta, y porque la ubicación deja de depender de cómo la describa quien escribe.

LA INSPECCIÓN

Se registra en el sitio, frente al muro, no después en la oficina



MEDICIÓN DEL ANCHO · REGISTRO SOBRE EL PLANO



APARTAMENTO HABITADO · LA GENTE SIGUE VIVIENDO ALLÍ

SOBRE EL PLANO

La ubicación del daño queda exacta y no depende de cómo se describa.

SIN SEÑAL

En sótanos y escaleras se sigue registrando. Lo capturado sube solo cuando vuelve la conexión.

LA FOTO SE ANOTA

Sobre la propia fotografía se señala el daño. Quien la revise meses después ve lo mismo.



QUÉ SE REGISTRA EN CADA HALLAZGO

Once tipos de daño y cuatro niveles de severidad

Cada daño se llama por su nombre y se califica siempre igual, en todas las unidades y por todos los ingenieros. Eso es lo que permite comparar un apartamento con otro y sumar el edificio entero.

Cuatro niveles de severidad

Cada daño se califica como **leve**, **moderado**, **severo** o **crítico**, con el ancho de la grieta medido en milímetros cuando corresponde.

Leve	Moderado	Severo	Crítico
Acabado: resane y pintura	Reparación localizada	Pasa a concepto estructural	Atención inmediata y aislamiento

LOS ONCE TIPOS DE DAÑO QUE SE REGISTRAN

- Fisuras de acabados superficiales
- Agrietamiento en mampostería
- Agrietamiento en mampostería con tuberías a la vista
- Agrietamiento profundo con desprendimiento de acabado
- Agrietamiento superficial en piso o losa
- Dilatación entre muros de mampostería
- Dilatación en la junta muro-elemento estructural
- Fallas por cortante o tensión diagonal
- Desprendimiento y agrietamiento de enchape
- Desprendimiento de cielo raso
- Desprendimiento en estructura liviana vertical

Lo que apunta a un problema de estructura **no se resuelve aquí**: se marca y pasa a concepto de un ingeniero estructural, que es quien lo evalúa y lo firma.

EL INFORME FINAL

Cada daño llega con su plano al lado, para saber exactamente dónde está

Antes, los informes separaban la tabla de hallazgos de las fotos al final, y no se sabía qué foto era de qué daño. Aquí cada hallazgo es una ficha: tipo de daño, severidad, muro, ancho, descripción, el plano señalando el sitio y su fotografía.

INFORME DE INSPECCIÓN · HALLAZGOS

Apartamento tipo · Torre 1**Agrietamiento en mampostería** Severo**Muro 7-8**

Ancho: 4,5 mm

Grieta diagonal continua en muro de fachada del balcón. Requiere concepto estructural antes de resanar.

**Fisuras de acabados superficiales** Moderado**Muro 20-1**

Ancho: 1,2 mm

Fisura horizontal sobre el mesón de la cocina, sin desprendimiento de material.



FICHAS DE HALLAZGO · ASÍ LLEGAN AL INFORME DEL PROPIETARIO Y AL INFORME GENERAL

El mini-plano, en cada hallazgo

No hay que ir a buscar la ubicación a otra página: el muro afectado viene resaltado al lado de su descripción. Quien lee el informe —la administración, el perito de la aseguradora, un contratista— ubica el daño sin conocer el edificio.

Y la fotografía, atada al daño

Cada imagen pertenece a un hallazgo concreto, no a una carpeta común. Esa es la diferencia entre un archivo de fotos y una prueba que se puede presentar.



EL DICTAMEN

Cada hallazgo se lee con una regla escrita, no con el criterio del día

Qué es

Superficial, no estructural, o exige revisión de un ingeniero estructural antes de tapar nada.

Qué arreglo pide

Una frase que un contratista puede cotizar, no una recomendación general.

Con qué urgencia

Inmediata, pronta o programada. Y si hay riesgo de caída de material, se aísla la zona.

A quién se reclama

Zona común o unidad privada, según la clase del muro registrada en el plano.

Por qué reglas y no inteligencia artificial

De este dictamen dependen tres cosas serias: si se aísla una zona, si hay que llamar a un estructural antes de resanar y a qué póliza se reclama. Una regla escrita se puede leer, discutir y corregir. «Es lo que contestó ese día» no se sostiene ante una aseguradora.

Quién firma

El sistema propone y ordena. La última palabra —y la firma del informe— siguen siendo del ingeniero responsable.

EL MATIZ QUE SUELE CALLARSE

Cuando un muro común separa la unidad del pasillo o del vecino, la reparación y el acabado de la cara exterior van por la póliza de las zonas comunes, pero **el acabado de la cara que mira hacia adentro es del propietario**. Decirlo desde el principio evita la discusión más larga que hay después de un sismo.



LOS ENTREGABLES

Qué recibe la propiedad, en firme

Informe general del edificio

Todas las unidades revisadas, una por página, en el orden del edificio: gravedad, habitabilidad, hallazgos con su tipo de daño, ubicación, ancho, el plano con el muro resaltado y las fotografías. Es el que sustenta la reclamación.

Informe por unidad

El mismo contenido acotado a una unidad, con membrete de la empresa. Es lo que se entrega a cada propietario u ocupante y lo que corta las doscientas preguntas repetidas.

Registro fotográfico trazable

Cada fotografía queda atada a un hallazgo, a un muro y a una fecha. No es una carpeta de imágenes sueltas: es prueba ordenada.

Planos con los daños ubicados

El plano de cada tipología con los muros afectados señalados. Permite ver si el daño se repite en la misma posición piso tras piso.

Presupuesto de reparación

Los hallazgos agrupados por tipo de reparación, con cantidades y precios unitarios. Sale del peritaje, así que cada partida se rastrea hasta el muro que la originó.



PERITAJES EN CURSO · CORTE AL 22 DE SEPTIEMBRE DE 2026

No es un método propuesto. Es el que estamos usando ahora.

935unidades
inspeccionadas**5.532**

hallazgos registrados

9.842fotografías atadas a un
hallazgo**6**edificaciones del Eje
Cafetero

LAS SEIS, UNA POR UNA

Ittos 15

527 unidades revisadas
Residencial de dos
torres, reciente.
Dos semanas y media
de campo.

Caña Viva

168 unidades revisadas
Residencial.
Apartamentos y zonas
comunes.

Don Quijote

35 unidades revisadas
De los años noventa.
Planos originales
dibujados a mano.

Piedras Blancas

26 unidades revisadas
Residencial.
Peritaje y consolidación
en curso.

Centro logístico · Cerritos

133 unidades revisadas
Bodegas y zonas
comunes.
Uso logístico e
industrial.

Centro Logístico Dosquebradas

46 unidades revisadas
Bodegas.
Uso logístico e
industrial.

Residencial en altura, edificación de los noventa y bodega industrial. **El método no cambia con el tipo de inmueble;** lo que cambia es lo que encuentra.



LOS DOS CASOS CON EL CICLO ENTERO RECORRIDO

Un edificio nuevo y uno de los noventa, con el mismo método

ITTOS 15 · PEREIRA

527 unidades revisadas

Edificación residencial reciente, de dos torres, revisada en tres semanas de campo.

- Intervención **amplia en número de unidades y liviana por unidad.**
- Un grupo reducido concentra lo severo y pasa a revisión estructural.
- El grueso de la reparación es de acabados.

DON QUIJOTE · PEREIRA

35 unidades revisadas

Edificación de los años noventa, con los planos originales dibujados a mano.

- Aparece **agrietamiento en mampostería**, no solo acabado.
- Exige concepto estructural con mucha más frecuencia.
- **Pocas unidades, intervención más profunda** en cada una.

La diferencia entre los dos no se supo mirando las fachadas: **salió del peritaje.** Esa es exactamente la razón para hacerlo antes de contratar la reparación.

LO QUE MÁS APARECE, EN LAS SEIS

Fisuras de acabado

Resane y pintura

Agrietamiento profundo

Con desprendimiento

Agrietamiento en mampostería

Reparación localizada

Desprendimiento de enchape

Reposición de pieza

Nueve de cada diez hallazgos son leves. Y aun así se revisa el ciento por ciento.

Lo severo es poco y está repartido: inspeccionar una muestra lo deja pasar, y es justo lo que no se puede dejar pasar.



CÓMO EMPEZAMOS

Cuatro etapas, de la primera visita a la obra

01 • Reconocimiento

Recorrido con la administración, revisión de zonas comunes y de la documentación del inmueble.

02 • Propuesta

Número de unidades, duración, entregables y valor. Con el inventario levantado, no estimado.

03 • Peritaje

Planos, clasificación de muros, inspección unidad por unidad, dictamen e informes, con reporte de avance.

04 • Reparación

Presupuesto salido del peritaje y ejecución de la obra, con el edificio habitado.

QUIÉN RESPONDE

Dirección técnica

Arq. Augusto Acuña Arango. Más de cuatro décadas en la construcción en el Eje Cafetero y las dos reconstrucciones por sismo de la región a su cargo.

Ingeniería en campo

Ingenieros que recorren unidad por unidad, firman lo que registran y sustentan cada hallazgo.

Interlocución

Un solo punto de contacto para la administración: programación, avance, entrega de informes y respuesta a los ocupantes.

43 años

de trayectoria

127.215 m²

construidos y entregados

23

proyectos desarrollados

10

ciudades en cinco departamentos

Estuvimos en la reconstrucción del **sismo de 1995**, que golpeó a Pereira, y en la del **terremoto del Eje Cafetero de 1999**, con epicentro en el Quindío. Hoy volvemos con lo mismo de entonces y algo más: **evidencia que se puede auditar.**

Primero el diagnóstico. Después la reparación.