



[CODIGO-QR]  
[URL-DOCUMENTO]

Cartagena de Indias D. T y C., miércoles, 24 de abril de 2024

**Oficio AMC-OFI-0045379-2024**

<b>INFORME TÉCNICO</b>			
<b>DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO</b>			
<b>ASUNTO:</b>	VISITA TÉCNICA DE SEGUIMIENTO A INMUEBLE EN AVANZADO ESTADO DE DETERIORO.		
<b>OFICIOS DE SOLICITUD:</b>	-	<b>FECHA DE VISITA</b>	22/04/2024
<b>DIRECCIÓN:</b>	Calle de la Media Luna, C 30 #10-57, Barrio Getsemaní.		
<b>SOLICITANTE:</b>	EMILIO RAFAEL MOLINA BARBOZA Director Administrativo de Control Urbano		
<b>ASIGNA:</b>	EMILIO RAFAEL MOLINA BARBOZA Director Administrativo de Control Urbano		

**MOTIVO DE LA VISITA**

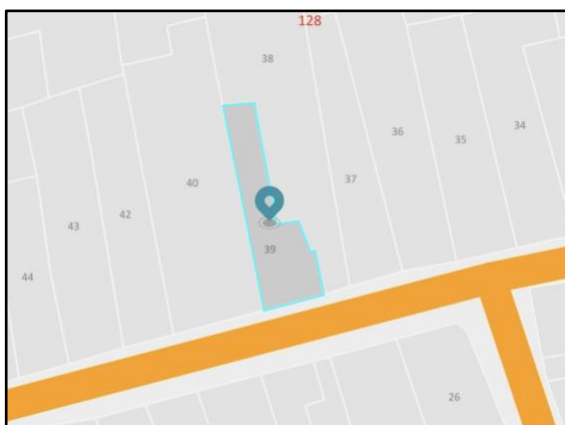
Atender la designación realizada por el Director Administrativo de Control Urbano, a realizar el seguimiento de las obras que vienen siendo ejecutadas, dentro de un inmueble el cual fue requerida una inspección por parte del Alcalde Mayor de Cartagena de Indias, debido al avanzado estado de deterioro que este presentaba y en cuya fachada se evidenciaba un estado alto de riesgo, por un agrietamiento presente.

**ALCANCE**

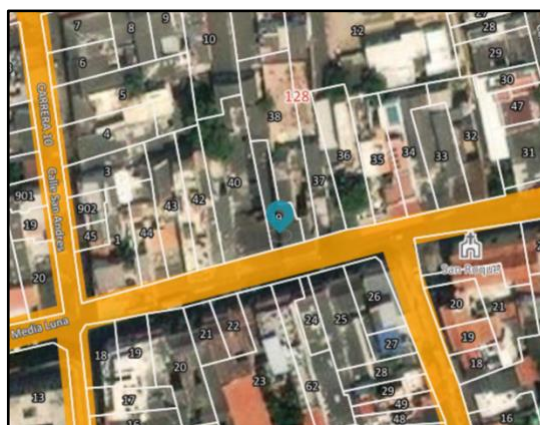
El alcance de la visita y por subsiguiente del presente informe, es atender la designación hecha por el Director Administrativo de Control Urbano, con respecto al seguimiento de las obras que vienen siendo ejecutadas en el inmueble que fue solicitado revisar por parte de la Alcaldía de Cartagena de Indias, cuyas condiciones se encuentran en avanzado estado de deterioro. Así mismo, se pretende con esta documentación, generar las recomendaciones necesarias, para garantizar la estabilidad de la estructura por medio de sus actividades de intervención.

**LOCALIZACIÓN DEL PREDIO**

La localización del predio en donde se ejecutó la visita es Calle de la Media Luna, C30 #10-57, Barrio Getsemaní, Cartagena de Indias.



**Figura 1 – Localización MIDAS**



**Figura 2 – Localización Satelital**

## METODOLOGÍA

Durante el desarrollo de la visita, se llevó a cabo una revisión de las actividades que se vienen ejecutando dentro del inmueble, así como también una inspección visual de las patologías presentes dentro de él y un levantamiento de las mismas. De igual forma se verificó el sector y los posibles agentes externos que se encuentran acrecentando las problemáticas encontradas. Para finalizar, se realizó un registro fotográfico, identificación del predio y ejecución de obras de mitigación, como sellamiento, señalización y cerramiento.

## DESCRIPCIÓN DEL PROCESO DE VISITA

El ingeniero civil Andrés Camargo Bocanegra, en compañía de los arquitectos María Sarmiento Puertas y Eduardo Arrieta Fernández, de la Dirección de Control Urbano-DCU, en representación de la Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena de Indias, llevaron a cabo una visita técnica como parte de una solicitud realizada por el director Dr. Emilio Molina Barboza. La visita de inspección para el seguimiento de las obras que se vienen ejecutando se llevó a cabo el día 22/04/2024, entre las 10:00 y 12:00 H. Lapso en el cual se verificaron las actividades de cerramiento de la fachada que se vienen adelantando, debido al avanzado estado de deterioro de la edificación en general, así como también de cada uno de los materiales que la componen. Dentro de la inspección se evidenció nuevamente el agrietamiento presente en la fachada lateral, el cual se puede concluir como un desprendimiento de la fachada principal, ocasionado por un movimiento rotacional fuera del plano, acrecentado por la degradación de los materiales, la colonización biológica y el empuje generado por el tipo de cubierta y las reacciones laterales de la misma. Los agrietamientos que demarcan estas patologías, se encuentran presentes en ambas fachadas laterales, siendo el agrietamiento ubicado en el sector derecho, el de mayor pronunciación.

## ANEXO DE REGISTRO FOTOGRAFICO



Figura 3 – Cerramiento ejecutado

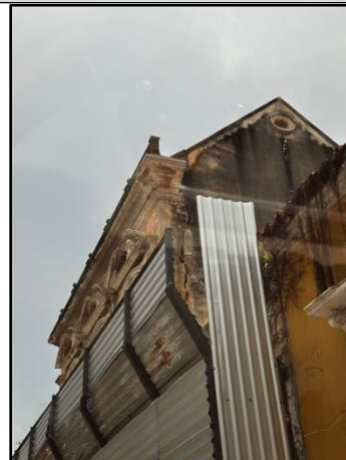


Figura 4 – Agrietamiento sin intervención

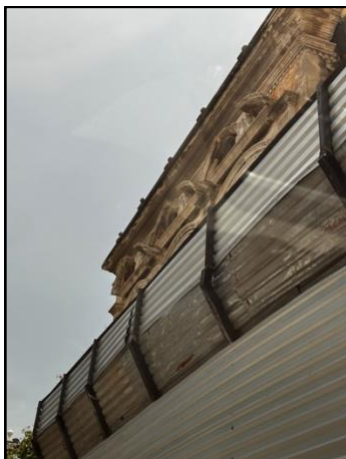


Figura 5 – Elementos ornamentales riesgo



Figura 5 – Flujo vehicular constante



## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Después del seguimiento de las obras que se vienen ejecutando, lo expuesto y analizado anteriormente, se permite concluir y recomendar lo siguiente:

- El inmueble en mención sigue presentando un avanzado proceso de degradación, afectando así la estabilidad de los elementos estructurales y no estructurales, los cuales son una amenaza constante de desprendimientos, caídas de material y/o colapsos parcial o total de sus componentes.
- El agrietamiento presentado en la fachada lateral, específicamente en la crujía principal, es producto de una combinación de comportamientos, que se acrecentaron debido a la carencia de mantenimientos preventivos y correctivos. Este agrietamiento, cuyo estado se encuentra activo, tiende a estar relacionado con una falla fuera del plano de la fachada principal, ocasionada por los sobreesfuerzos presentados en unos elementos estructurales cuyos materiales ya están degradados, y los empujes generados por la cubierta hacia la zona exterior (Calle de la Medialuna).
- La vegetación parasita existente, que por mucho tiempo se encontró adosada completamente a los muros portantes de la edificación, modificó las condiciones del mismo, alterando sus características físicas y mecánicas, y por ende afectando su durabilidad.
- El periodo de lluvias venidero puede afectar mucho más las patologías estructurales existentes, debido a la filtración de las aguas por la zona de cubiertas, y la absorción de la misma por los muros expuestos construidos en mampostería de ladrillo y argamasa de cal.
- Si bien se vienen ejecutando obras de un cerramiento completo de la fachada, es importante realizar obras de estabilización, que garanticen restringir completamente el movimiento que se pueda estar presentando y que acrecienta el agrietamiento pronunciado que bien puede observarse.
- Se recomienda conminar al propietario, para que lo más pronto posible, inicie las obras de reparación y reforzamiento, después de ejecutar una propuesta que busque garantizar el óptimo funcionamiento de los materiales y elementos estructurales, incluso bajo las condiciones de carga actuales o futuras que tendrá dado el caso que se contemple, previa autorización, una modificación de su uso.
- Se recomienda la colocación de contrafuertes en la zona exterior, o tirantes metálicos, con el fin de contrarrestar los empujes que hoy están generando el agrietamiento en la fachada lateral y desprendimiento de la fachada frontal. Todo ello después de un estudio detallado del inmueble, su estructura y materialidad, por un profesional idóneo y calificado en el área.
- Enviar copia del presente informe a las entidades ESPACIO PÚBLICO, INSTITUTO DE PATRIMONIO Y CULTURA DE CARTAGENA DE INDIAS y OFICINA ASESORA PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS Y DESASTRES, todo ello para los fines pertinentes.

En los anteriores términos se expide el concepto requerido.

Atentamente;



[CODIGO-QR]  
[URL-DOCUMENTO]

**Andrés Camargo Bocanegra**  
Ingeniero Civil – Asesor Externo DCU  
Dirección de Control Urbano  
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

**María Angelica Sarmiento Puertas**  
Arquitecta – Asesor Externo DCU  
Dirección de Control Urbano  
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

**Eduardo Andrés Arrieta Fernández**  
Arquitecto – Asesor Externo DCU  
Dirección de Control Urbano  
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias