Informe Técnico
Casa de los Derechos - Necocli

Elaborado por:

Gustavo Adolfo Marquez Yances

Profesional Subdirección Administrativa

Octubre 11 de 2025

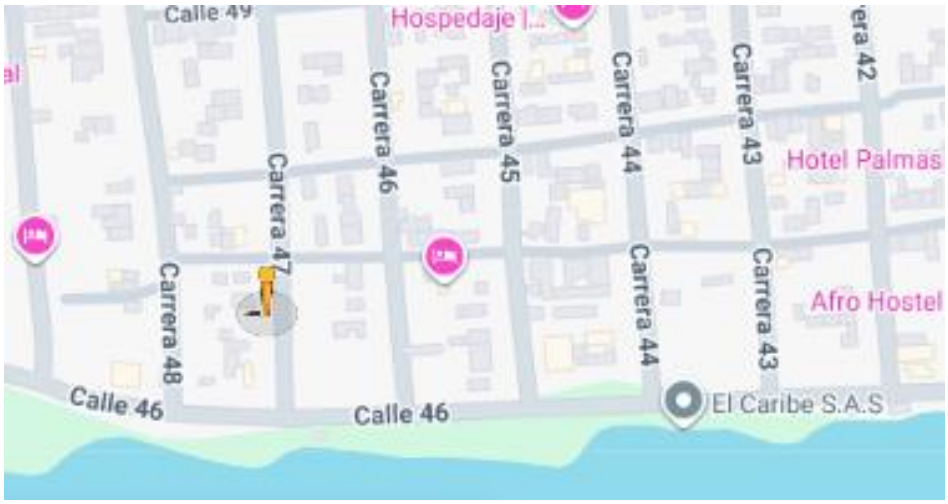


Ilustración No. 001
Necocli - Antioquia
Casa de los Derechos - Comodato

CAPITULO No. 001

1.1. LOCALIZACIÓN

El inmueble está localizado en la **ZONA URBANA**, de la ciudad de Necocli - Antioquia.



CAPITULO No. 002

2.1. ACTIVIDADES REALIZADAS.

Durante la visita técnica efectuada al inmueble donde opera la Casa de los Derechos de Necocli, se llevó a cabo una inspección detallada de las condiciones generales del bien en adecuación con el fin de verificar su estado actual, el cumplimiento de los requisitos técnicos y las condiciones de funcionalidad de las instalaciones.

CAPITULO No. 003

3.1. EVALUACIÓN DEL ESTADO DE INFRAESTRUCTURA.

En la vista realizada al inmueble donde funcionara la Casa de los Derechos de Necocli, se identifican las siguientes afecatciones:

Humedades en Muros:





Observación:
Se evidencian humedades en los muros perimetrales del cuarto donde se encuentra instalado el tanque de abastecimiento. La presencia de humedad puede estar asociada a filtraciones provenientes del sistema de tubería o a fugas generadas por el funcionamiento inadecuado del sistema de boya de control de nivel.

Recomendación:
Se recomienda realizar una inspección detallada del sistema hidráulico del tanque, verificando el estado de las uniones, válvulas y conexiones del sistema de tubería, así como el correcto funcionamiento del sistema de boya. En caso de detectarse fugas o deficiencias, deben ejecutarse las reparaciones necesarias para evitar el deterioro de los muros, la proliferación de hongos o el debilitamiento de la estructura. Adicionalmente, se sugiere aplicar un tratamiento impermeabilizante

en los paramentos afectados, una vez solucionada la causa de la humedad.

Afectación de humedades en puertas.





Observación:
Se identifican afectaciones en el entamborado de las puertas ubicadas en el cuarto de almacenamiento de agua y en el acceso hacia la sala de espera del primer piso. Estas piezas presentan deterioro visible, como hinchamiento, desprendimiento del recubrimiento y pérdida de rigidez estructural, ocasionado por la exposición prolongada a humedades provenientes del entorno inmediato.

Recomendación:
Se recomienda sustituir o reparar los elementos de madera afectados, empleando materiales resistentes a la humedad o con tratamiento impermeabilizante. Igualmente, debe verificarse y corregirse la fuente de humedad que origina el deterioro, para evitar recurrencia del daño en los nuevos elementos. Una vez controlada la causa, se sugiere realizar labores de sellado, pintura o recubrimiento con productos hidrófugos que garanticen la durabilidad de las puertas y marcos.

Ajuste de carpinteria metalica y madera.







Observación:
Se evidencian marcos de puertas y ventanas desprendidos o con deficiencias en su anclaje, así como sistemas de barandas en madera desajustados. Estas condiciones generan puntos vulnerables que podrían permitir la entrada de filtraciones en caso de lluvias, ocasionando daños en los acabados internos, deterioro del material de carpintería y afectaciones a los muros contiguos.
Adicionalmente, se identifican puertas que no cuentan con sistema de manijas ni cerraduras, lo que afecta su funcionalidad, seguridad y correcto cierre, incrementando el riesgo de que se mantengan abiertas o mal ajustadas ante corrientes de aire o impactos.

Recomendación:
Se recomienda realizar el ajuste, sellado y refuerzo de los marcos de puertas, ventanas y barandas, garantizando su correcta fijación a los elementos estructurales. Deben sellarse las juntas perimetrales con materiales impermeables y flexibles (como siliconas o selladores poliuretánicos) para evitar filtraciones.

En el caso de las barandas en madera, se sugiere efectuar su ajuste mecánico, aplicar tratamientos protectores e impermeabilizantes y revisar su estabilidad general.
Asimismo, es necesario instalar manijas y cerraduras en las puertas que carecen de estos elementos, asegurando su adecuado funcionamiento, control de acceso y conservación de los espacios interiores. Estas acciones contribuirán a mejorar la estanqueidad, seguridad y durabilidad de los acabados.

Sistema de proteccion contra palomas.





Observación:
Se evidencia que el sistema implementado para evitar el ingreso de palomas no es el adecuado, ya que se utilizó una malla plástica tipo PVC, la cual no ofrece la resistencia ni durabilidad necesarias para uso exterior ni para resistir la exposición prolongada al sol y la intemperie. Adicionalmente, se observa que durante la instalación de la cubierta se generaron afectaciones en el muro adyacente, evidenciadas por fisuras y desprendimientos parciales del recubrimiento, lo que puede comprometer la estanqueidad y el acabado del paramento.

Recomendación:
Se recomienda retirar la malla plástica actual e instalar un sistema de control de aves más resistente y permanente, preferiblemente con malla metálica galvanizada o de acero inoxidable con recubrimiento anticorrosivo, asegurada a una estructura firme que garantice su estabilidad.
De igual manera, debe repararse el muro afectado, sellando las fisuras, restituyendo el recubrimiento y aplicando pintura impermeabilizante o de protección exterior. Estas acciones permitirán mantener la integridad del cerramiento, evitar filtraciones y garantizar una adecuada protección contra la entrada de aves sin afectar la estructura o los acabados.

Acabados generales













Observación:
Se observa que existen acabados pendientes de finalizar en diversos puntos de la instalación. Se identifican remates de tuberías eléctricas sin terminación adecuada, ausencia de guardas o zócalos en algunos sectores, láminas del cielo raso desplazadas o mal alineadas, carpintería manchada con pintura y pisos con manchas de obra o sin limpieza final. Estas condiciones afectan la presentación estética del área e indican una falta de cierre técnico en los trabajos ejecutados, lo que puede derivar en deterioro prematuro de superficies, acumulación de polvo o afectaciones menores por humedad o suciedad.

Recomendación:
Se recomienda realizar la terminación completa de los acabados pendientes, garantizando la correcta instalación y sellado de los remates de tuberías eléctricas, la colocación de guardaescobas en los sectores faltantes y el ajuste o nivelación de las láminas del cielo raso para asegurar uniformidad.
Adicionalmente, debe realizarse la limpieza profunda y retiro de manchas en pisos y carpintería, aplicando los productos adecuados según el tipo de material, y proteger las superficies durante los trabajos de retoque o pintura. Finalmente, se sugiere una inspección de cierre para verificar que todos los acabados cumplan con los estándares de calidad y presentación requeridos.

Polararizados y sistemas de refuerzo ventaneria.



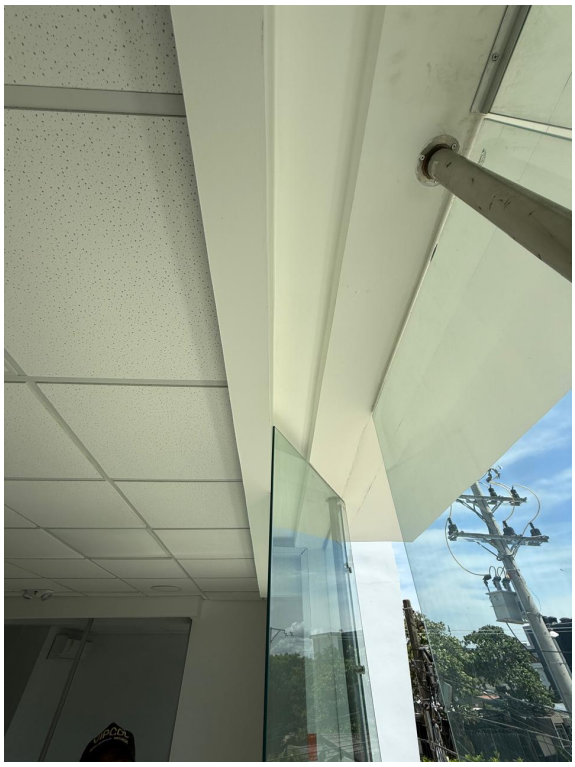


Observación:
Se observa que los espacios destinados para funcionar como salas de conciliación en la Casa de los Derechos del municipio de Necoclí no cuentan con sistema de polarizado o película de privacidad en sus ventanales. Esta ausencia compromete la confidencialidad requerida durante las audiencias y declaraciones.
Asimismo, se identifica que las ventanas no disponen de un sistema de soporte o rigidización estructural adicional, condición que podría generar riesgo ante la acción de fuertes vientos característicos de la zona costera, afectando la estabilidad y seguridad de la ventanería.

Recomendación:
Se recomienda instalar un sistema de polarizado o película de control solar con nivel de opacidad adecuado que garantice la privacidad de los usuarios dentro de las salas de conciliación, sin afectar significativamente la iluminación natural.
De igual forma, se sugiere implementar un sistema de rigidización o refuerzo estructural en la ventanería —ya sea mediante perfiles metálicos, anclajes o soportes adicionales— que asegure su estabilidad frente a cargas de viento y minimice posibles desplazamientos o vibraciones.
Estas medidas permitirán mejorar las condiciones de seguridad, funcionalidad y confidencialidad de los espacios, alineándose con los requerimientos propios de las actividades que allí se desarrollan.

Ajuste del sistema de apertura.





Observación:
Se evidencia que la puerta en vidrio ubicada en el segundo piso, con salida hacia el balcón de la fachada principal, no realiza su apertura completa debido a la interferencia con una moldura del cielo raso. La colisión entre la hoja y el elemento arquitectónico impide el recorrido total, afectando la operatividad del sistema y generando riesgo de daño en el vidrio por fricción o impacto.

Recomendación:
Se recomienda modificar el sistema de apertura actual, reemplazando el mecanismo abatible por un sistema corredizo que permita el desplazamiento lateral de la hoja sin interferir con la moldura ni otros elementos del entorno. Esta solución mejorará la funcionalidad del acceso, optimizará el uso del espacio y reducirá el riesgo de daños estructurales o estéticos en la puerta y el cielo raso. Se sugiere además utilizar herrajes y rieles en acero inoxidable, adecuados para zonas costeras, que garanticen durabilidad y resistencia a la corrosión.

Sistema de proteccion en rampa de acceso y balcon piso 2.





Observación:
Se observa que la rampa de acceso principal no cuenta con un sistema de protección contra caídas, como barandas o topes para ruedas, lo que representa un riesgo para los usuarios, especialmente personas con movilidad reducida. Asimismo, se identifica que el radio de giro para acceder a las áreas del primer piso podría ser insuficiente para el tránsito seguro y cómodo de sillas de ruedas. Adicionalmente, se evidencia que el balcón del segundo piso no dispone de barandas o elementos de protección perimetral, lo cual constituye un riesgo potencial de caída desde altura.

Recomendación:
Se recomienda instalar un sistema de barandas y topes de rueda en la rampa de acceso, cumpliendo con los parámetros de accesibilidad universal establecidos en la norma **NTC 6047** y el **Decreto 1538 de 2005**, garantizando la seguridad y autonomía de los usuarios.
Asimismo, debe revisarse y, de ser necesario, adecuarse el radio de giro y las dimensiones de los pasillos del primer piso para asegurar el cumplimiento de las medidas mínimas de accesibilidad.
En el caso del balcón del segundo piso, se debe instalar una baranda de protección con una altura mínima de 1,10 m, fabricada en material resistente a la intemperie y adecuadamente anclada a la estructura, con el fin de prevenir accidentes y cumplir con las condiciones de seguridad establecidas en la **NSR-10 (Título J)**.



Aire acondcionado sala de espera.



Observación:
Se evidencia que en la sala de espera y/o recepción del primer piso, correspondiente a las salas del centro de conciliación, se encuentra instalado el punto eléctrico y de drenaje destinado para la conexión de un equipo de aire acondicionado. Sin embargo, no se observa la instalación del equipo correspondiente, por lo que el sistema se encuentra incompleto y el espacio carece de acondicionamiento térmico adecuado.

Recomendación:
Se recomienda realizar la instalación del equipo de aire acondicionado correspondiente al punto existente, garantizando que su capacidad sea acorde con el volumen del área y las condiciones de ocupación. La conexión debe cumplir con las especificaciones técnicas del fabricante y la normativa eléctrica vigente, asegurando una correcta evacuación del condensado y un funcionamiento eficiente del sistema

Certificado RETIE y Energización.





Se ha finalizado la instalación del transformador y las acometidas eléctricas. El día 2 de octubre se recibió la visita técnica de EPM, quienes verificaron dichas instalaciones en la Casa de los Derechos. Actualmente se encuentra en trámite la certificación RETIE, documento técnico que acredita el cumplimiento de los estándares de seguridad eléctrica exigidos por la normativa nacional y constituye requisito indispensable para que EPM autorice y realice el suministro de energía al sistema.

CONCLUSIONES:

Del recorrido técnico y las observaciones efectuadas en las diferentes áreas de la Casa de los Derechos de Necoclí, se concluye lo siguiente:

1. Condiciones de humedad y deterioro de materiales:
Se evidencian humedades en muros perimetrales del cuarto de almacenamiento de agua, afectaciones en el entamborado de puertas y deterioro de elementos de madera, producto de filtraciones o exposición prolongada a la humedad. Estas condiciones requieren acciones correctivas en el sistema hidráulico y trabajos de impermeabilización para prevenir daños estructurales y conservar los acabados.

2. Deficiencias en carpintería y cerramientos:
Se identifican puertas y ventanas desprendidas, barandas desajustadas y algunos elementos sin manijas o cerraduras, lo que afecta la funcionalidad, seguridad y estanqueidad de los espacios. Se recomienda su ajuste, reposición y tratamiento protector para prolongar su vida útil.

3. Sistemas de protección y control inadecuados:
El sistema instalado para evitar el ingreso de aves no es el adecuado, al estar conformado por malla plástica tipo PVC. Además, durante la instalación de la cubierta se generaron daños en los muros. Es necesario reemplazar este sistema por malla metálica galvanizada o inoxidable y reparar los paramentos afectados.

4. Acabados pendientes y terminaciones incompletas:
Se evidencian remates de tuberías eléctricas sin finalizar, ausencia de guardaescobas en algunas zonas, desplazamiento de láminas de cielo raso, carpintería y pisos manchados. Se requiere completar los acabados y realizar limpieza y retoques para cumplir con los estándares de presentación y calidad.

5. Privacidad y refuerzo en salas de conciliación:
Los espacios destinados a conciliación no cuentan con películas polarizadas ni sistemas de rigidización en la ventanería. Dado que se trata de una zona costera, se recomienda instalar películas de privacidad y refuerzos estructurales para garantizar confidencialidad y resistencia ante los vientos.

6. Puerta en vidrio del segundo piso:
Se detecta que la puerta en vidrio hacia el balcón no abre completamente por interferencia con la moldura del cielo raso. Se recomienda modificar su sistema de apertura por uno corredizo para evitar contacto con el cielo raso y mejorar su operatividad.

7. Falta de sistemas de protección y accesibilidad:
La rampa de acceso para personas con movilidad reducida carece de barandas y topes de ruedas, y el balcón del segundo piso no cuenta con baranda de seguridad. Estas condiciones representan riesgos de caída. Se recomienda instalar elementos de protección conforme a la NTC 6047 y la NSR-10.

8. Sistema eléctrico y energización:
Se culminó la instalación del transformador y acometidas eléctricas, y EPM realizó la inspección correspondiente. Se está a la espera de la certificación RETIE, requisito técnico indispensable para que EPM autorice la energización del sistema.

9. Climatización pendiente:
En la sala de espera del primer piso se encuentra el punto para la instalación de un aire acondicionado, pero el equipo no ha sido instalado. Es necesario completarlo para garantizar confort térmico en las áreas de atención al público.

La Casa de los Derechos de Necoclí presenta un avance importante en su proceso constructivo, sin embargo, se evidencian múltiples detalles pendientes de terminación, ajustes de instalaciones y adecuaciones de seguridad y accesibilidad. Es necesario realizar las acciones correctivas y complementarias descritas para garantizar el cumplimiento normativo, la funcionalidad integral de las instalaciones y el confort y seguridad de los usuarios

Gustavo Adolfo Marquez Yances
Subdirección Administrativa