SAB-MC-9/2024 No.27/2025

Ibagué, 22 de octubre de 2025

Señores:
R&M ARQUITECTURA Y ESTUDIO S.A.S.
CINDY PAOLA MOSQUERA MOSQUERA
INTERVENTORIA

Referencia: *CONTRATO DE OBRA No. SAB-MC-9-2024 "CONTRATAR LAS ADECUACIONES, DOTACIÓN Y EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO PARA LA PUESTA EN FUNCIONAMIENTO DE LA CASA DE LOS DERECHOS DEL MUNICIPIO DE NECOCLÍ - ANTIOQUIA".*

Asunto: Corrección y adecuación de observaciones técnicas – Casa de los Derechos de Necoclí.

Cordial saludo

En consideración a las observaciones efectuadas por la supervisión, y con el propósito de dar adecuada respuesta a las mismas, nos permitimos exponer a continuación la información correspondiente y las medidas adoptadas en consecuencia:

CAPITULO No. 003

3.1. EVALUACIÓN DEL ESTADO DE INFRAESTRUCTURA.

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

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.

RESPUESTA/
Se realizará inspección el día 22 de octubre, toda vez que antes de la visita se programo aseo general y se tomo agua de la acometida de la bomba, posiblemente la unión universal se ajustó parcialmente lo que produjo las posibles fugas, en aras de garantizar el correcto funcionamiento de la acometida de los tanques, se realizará inspección a toda la red y donde se presenten fallas o puntos a corregir, se realizaran los respectivos correctivos.

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.

RESPUESTA/
En meses pasado se presentó rotura de la tubería a la acometida de los tanques, esto debido a que la electrobomba trabajo sin agua, el suministro en Necoclí no es continuo, por consiguiente la tubería se recalentó por el esfuerzo de la electrobomba y se fisuro, una vez el agua llego se presentó la fuga afectando la puerta y los muros, realizando los correctivos en muros, pero como la referencia de la puerta no está disponible, se está realizando la compra de la formica (en barranquilla, donde hay una referencia similar) para fabricarla en sitio, la cual estará lista en esta semana.

Ajuste de carpintería metálica 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 poliuretanicos) 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.

RESPUESTA/
Las puertas donde presentan desprendimientos, obedecen a fijaciones que se desprendieron de los muros, por su condición estructural, (algunos con presencia de deterioro en su estructura interna y calidad del material) al momento de realizar las fijaciones iniciales y evidenciar este hecho se realizaron ajustes, es de suponer que en algunos casos, donde no se hizo esta intervención, se evidencia esta condición, por ello el día viernes se realizara revisión y ajuste a los marcos que presenten esta condición
En las ventanas no se estableció dentro del alcance el desmonte de los marcos, contractualmente se debía realizar mantenimiento a las hojas, cambios de rodachinas y guías, es de suponer que, al momento de realizar el mantenimiento de la edificación y los golpes en las demoliciones, ocasionaron el movimiento de la estructura afectando el sellado realizado, por ende, se realizarán los ajustes a esta condición, en el entendido que se resanara el espacio entre el marco y el muro.
La baranda de madera contractualmente se contempló realizar tratamiento de pintura, no se estableció refuerzo o estabilización, sin embargo, realizaremos la instalación de un soporte adicional a la baranda, para dar firmeza, en aras de garantizar su correcto funcionamiento, esta intervención a costo del contratista, aclarando que es un elemento adicional a la baranda.

Sistema de protección 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.

RESPUESTA/
La malla contra el ingreso de las palamas, no es un ítem contractual, el contratista al ver que estos animales, continuaban realizando el ingreso a el área del patio y pueden dañar los acabados de esta áreas, toma la decisión unilateral de instalar esta malla como solución, ya que no es posible cerrar el acceso a la placa, en su entendido que allí están los aires, tanques de almacenamiento de agua y desagües de aguas lluvias, y en los respectivos mantenimiento periódicos, se requiere el acceso, con relación al bloque se realizara el respectivo resane del mismo y la malla se ajustara con un marco para dar mayor rigidez, pero será por cuenta de la entidad su correcto uso y mantenimiento de la misma.

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.

RESPUESTA/
Estos elementos a que hace mención el presente informe obedecen a solicitudes del retie (hacer dados de concreto, recibir tubería) por ello se desmontaron los guardaescobas y en la ventana de vidrio se eliminó para que no hubiera espacio para el ingreso del agua, el desmonte del cielo raso del cuarto de aseo, se hizo necesario para halar la acometida, debido a que es muy difícil maniobrar los 4 cables juntos, los detalles de acabado pendientes se realizaran en esta semana.

Polarizados y sistemas de refuerzo ventanería.





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.

RESPUESTA/
El polarizado de estas ventanas no está contemplado dentro del balance realizado, por ello estos elementos no cuentan con esta película, en relación a la rigidizacipon estructural adicional, los perfiles superiores e inferiores garantizan el buen funcionamiento y rigidizacion del vidrio, además este es un vidrio de 10 mm, que resiste golpes directos de mediano impacto (piedras pequeñas, lanzadas con baja potencia) además ya se presentó un fuerte aguacero con vientos de mediana intensidad y fue soportado sin dificultades .

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.

RESPUESTA/
Contractualmente el sistema de apertura de la puerta es batiente, tal como se estableció en las especificaciones técnicas, el elemento que esta en el cielo raso, se hizo necesario porque las ventanas llegaban hasta la placa, motivo por el cual el cielo raso no podía rematar contra las ventanas, ya que impiden la apertura de las mismas, y en el caso de la puerta se ejecutó con la mismas línea de las ventanas del frente para conservar la estética, podemos realizar cambio de apertura invirtiendo el sentido, en vez de abrir a dentro, se cambiaria por apertura externa.

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).



RESPUESTA/
El sistema de barandas a que hace alusión este informe no está contemplado dentro del balance contractual realizado, por ello no se realizó su instalación.

Aire acondicionado 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

RESPUESTA/
El sistema de climatización de esta área a que hace alusión este informe no está contemplado dentro del balance contractual realizado, por ello no se realizó su instalación.

Certificado RETIE y Energización.

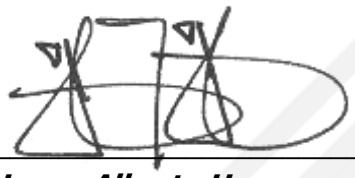




Se ha finalizado la instalación del transformador y las acometidas eléctricas. El día 2 de octubre se recibió la visita técnica de EPM, quienes verificaron dichas instalaciones en la Casa de los Derechos. Actualmente se encuentra en trámite la certificación RETIE, documento técnico que acredita el cumplimiento 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.

RESPUESTA/
A la fecha la empresa EPM, envía el comunicado que se anexa al presente documento el cual tiene como finalidad informar que se realizara la energización del predio, toda vez que ellos son quienes establecen la fecha para el procedimiento, no está en nuestro alcance el tiempo de este trámite, además luego de energizar, nosotros debemos proceder a retirar la acometida provisional que tienen el predio actualmente, por lo que recomendamos no manipular los tableros eléctricos hasta tanto no entre nuestro personal a realizar dichas labores y entregar el sistema de energía al personal de la entidad.

Cordialmente,



Arq. Hawer Alberto Herrera
Representante Legal ***H.A.H. CONSTRUCCIONES***

Medellín, 16 Octubre de 2025

Señor
SANTIAGO LONDOÑO ZAPATA
santiago.londono@live.com

0155PED- 20250130187204

Asunto: Respuesta al radicado 20250120191081

Cordial saludo señor Santiago,

Para EPM es muy importante conocer y entender sus necesidades, por ello, analizamos su requerimiento relacionado con la solicitud de Recibo Técnico con OT (VPS) **CASA DE LOS DERECHOS DEFENSORÍA DEL PUEBLO** (00183348) para el servicio de energía en la dirección RURAL_190490100042170000_CR 47 N 46-51 BR CARIBE del municipio de Necoclí.

Le informamos que, validando el cumplimiento de los requisitos, su pedido PED-3576353-L9M0 con solicitud N° 23474781 fue ingresado en atención al radicado N° 20250120191081, próximamente nuestros ingenieros lo contactarán para dar atención a la revisión solicitada.

Si presenta alguna dificultad para asistir se puede comunicar con nuestra línea de atención 4444115 en el Valle de Aburrá o 018000415115 a nivel nacional y solicitar una nueva fecha de visita (deberá hacerlo con no menos de un día de la fecha indicada).

Es nuestro deseo establecer relaciones a largo plazo con los clientes, lo invitamos a que siga en contacto permanente y nos permita mejorar la prestación de nuestros servicios.

Atentamente,

Tatiana Arboleda G.

TATIANA ANDREA ARBOLEDA GÓMEZ
Empresas Públicas de Medellín E.S.P.

PQR-13110606-V8B0

Empresas Públicas de Medellín E.S.P.
Carrera 58 N° 42-125 - AA 940
Conmutador: 3808080 - Fax: 3569111
Medellín-Colombia
www.epm.com.co