INFORME TÉCNICO DE VISITA

ESTADO ACTUAL DEL BIEN DE INTERÉS CULTURAL "LA CASONA"

Solicitud de ejecución urgente de acciones de primeros auxilios

DATOS GENERALES DE LA VISITA	
Fecha de la visita	Lunes, 10 de agosto de 2026
Inmueble	"La Casona" — Bien de Interés Cultural del municipio de Pasto
Localización	Sede Pasto de la ESAP, Dirección Territorial Nariño
Objeto	Verificación del estado actual del inmueble y de la ejecución de las acciones de primeros auxilios informadas tras la visita de mayo de 2026
Realizó la visita	Arq. Juliana Moreno — Contratista, ESAP
Acompañamiento	Yadira Alayón — Delegada del Coordinador del Grupo de Infraestructura y Mantenimiento (GIM)
Tipo de inspección	Visual, no destructiva, desde espacios accesibles y desde la edificación colindante
Anexos	Registro fotográfico señalizado

1. Antecedentes

En el mes de mayo de 2026 se realizó una primera visita técnica al inmueble denominado "La Casona", Bien de Interés Cultural del municipio de Pasto, localizado en predio colindante con la Sede Pasto de la ESAP – Dirección Territorial Nariño. Como resultado de esa inspección, se informó que el inmueble presentaba un deterioro estructural avanzado y que requería, de manera inmediata, la ejecución de obras de primeros auxilios orientadas a contener el proceso de degradación y a eliminar el riesgo para las personas.

Transcurridos aproximadamente dos meses desde dicha comunicación, la visita realizada el 10 de agosto de 2026 permite constatar que las patologías identificadas han progresado. En particular, se verificó el colapso de un tramo de cubierta que en la primera inspección se encontraba deformado pero íntegro, así como el aumento de la abertura de las fisuras verticales en los muros interiores y el desprendimiento de nuevos fragmentos de revoque y mampostería.

Los únicos elementos de contención presentes en el inmueble corresponden a apuntalamientos provisionales ejecutados en guadua y madera rolliza, sin diseño estructural asociado, sin arriostramiento y sin superficies de reparto de carga adecuadas. Estos elementos no constituyen una intervención de estabilización y su capacidad de respuesta ante una nueva pérdida de apoyo es incierta.

2. Objeto del informe

El presente informe documenta el estado actual del inmueble, señala sobre el registro fotográfico las patologías evidenciadas y sustenta la necesidad de ejecutar de manera urgente las acciones de primeros auxilios ya informadas, en atención a que la condición actual del bien compromete su conservación como patrimonio cultural y representa un riesgo para la integridad de las personas que transitan por la vía pública y que ocupan de manera permanente las áreas académicas y administrativas de la Sede Pasto.

3. Metodología

La inspección se realizó mediante observación visual directa, de carácter no destructivo, desde los espacios accesibles del inmueble, desde el nivel de vía y desde los pisos superiores de la edificación colindante, lo que permitió el registro cenital de las cubiertas. No se realizaron ensayos, apiques, calas ni retiro de acabados. El registro fotográfico se levantó el mismo día de la visita y las fotografías incluidas en este informe se encuentran señalizadas con la convención de colores que se indica más adelante.

El alcance de este documento es el de un informe de estado y alerta técnica. No sustituye el estudio patológico ni el diagnóstico estructural detallado que deben preceder a la formulación del proyecto de intervención integral del bien de interés cultural.

4. Diagnóstico del estado actual

4.1. Cubierta y estructura de soporte

Se verificó el colapso de un tramo del faldón de cubierta y del entablado de soporte. Las correas remanentes en el borde del colapso se encuentran fracturadas y sin apoyo efectivo, en voladizo sobre el vacío generado, lo que las convierte en material susceptible de desprendimiento ante cualquier solicitación adicional —viento, lluvia intensa o vibración—. El material desprendido cayó en el patio de la sede en funcionamiento (fotografías N.° 1 a 3).

En el resto de los faldones se observan tejas desplazadas, fracturadas y con pérdida de traslapo, así como acumulación de vegetación arraigada en canales y aleros. Las raíces han obstruido los desagües, generando estancamiento de agua y humedad permanente sobre los elementos de madera, lo que explica los procesos de pudrición y ataque biológico observados (fotografía N.° 5).

4.2. Apoyos de las vigas que sostienen la cubierta existente

Esta es la patología de mayor gravedad identificada en la visita. Los apoyos de las vigas y viguetas que conforman la estructura de la cubierta presentan, de manera generalizada:

- Pérdida de sección en la zona de asiento, por pudrición del extremo empotrado en el muro, con reducción del área efectiva de apoyo.

- Desconfinamiento del apoyo por desprendimiento del mortero y de las unidades de mampostería que conformaban el nido de la viga, de modo que el elemento descansa sobre material suelto (fotografías N.° 6 a 8).
- Desplome de vigas y viguetas respecto de su posición original, con apoyos fuera de plomo y giro del elemento (fotografías N.° 9 y 10).
- Discontinuidad del apoyo sobre el muro: en varios tramos la estructura de cubierta no se encuentra apoyada de manera continua sobre la corona del muro, sino sobre puntos aislados (fotografía N.° 13).

En consecuencia, la cubierta remanente no cuenta con una trayectoria de cargas confiable. El colapso ya ocurrido no corresponde a un evento aislado, sino a la materialización de una condición presente en la totalidad del sistema, por lo que debe considerarse probable la ocurrencia de colapsos sucesivos en los tramos adyacentes.

4.3. Desprendimiento de muros — elementos exteriores

En las fachadas se identifican fisuras horizontales pasantes con desplazamiento del plano del muro, acompañadas de fisuras verticales que las conectan con los vanos, configurando paños desconectados del conjunto (fotografías N.° 16 y 17). El revoque se ha desprendido en áreas extensas, dejando expuesta la mampostería de ladrillo y evidenciando disgregación del mortero de pega (fotografía N.° 14).

Los aleros en voladizo que se proyectan sobre la vía presentan pérdida de pañete en su cara inferior, con la estructura de madera a la vista, faltantes de recubrimiento entre viguetas y apoyos deteriorados (fotografías N.° 6 a 8). Se trata de elementos que actualmente sostienen fragmentos de mortero y teja sin adherencia efectiva, sobre el espacio público.

4.4. Desprendimiento de muros — elementos interiores

Al interior se identificaron fisuras verticales pasantes de gran abertura, continuas desde el encuentro con la estructura de cubierta hasta el nivel de piso, localizadas preferentemente en las esquinas y en los encuentros entre muros (fotografías N.° 11 a 13). La abertura observada, el desplazamiento relativo entre los labios de la fisura y su continuidad en toda la altura indican una separación efectiva entre paños de muro, es decir, la pérdida del comportamiento de conjunto de la caja muraría.

Estas fisuras coinciden con manchas de humedad activa por filtración desde la cubierta, lo que agrava el proceso: el agua lava el mortero de pega, reduce la cohesión de la mampostería y acelera la apertura de la fisura. En el encuentro entre el muro y la estructura de cubierta se observa desprendimiento del material de relleno y del mortero, precisamente en la zona donde se localizan los apoyos descritos en el numeral 4.2.

Se encontró material desprendido acumulado en el piso, en zonas de paso, lo que confirma que el proceso es activo y no una condición estabilizada (fotografía N.° 15).

4.5. Agrietamiento evidenciado en la envolvente exterior sobre la vía pública

La inspección desde el espacio público permitió verificar que el agrietamiento no se limita al interior del inmueble: se encuentra plenamente evidenciado en los muros exteriores que enfrentan la vía y la colindancia con la sede. Se identificaron fisuras verticales pasantes que recorren la totalidad de la altura del muro, desde el encuentro con la estructura de cubierta hasta la moldura inferior, con abertura prácticamente constante y disgregación del mortero en los labios (fotografías N.° 19 y 20).

La constancia de la abertura en toda la altura y el desprendimiento de material en los bordes descartan que se trate de fisuras superficiales de retracción del revoque y son compatibles con una separación efectiva del muro. En consecuencia, el paño exterior debe considerarse desconectado del resto del sistema y con capacidad reducida para resistir acciones fuera de su plano.

Se identificó igualmente una fisura vertical coincidente con el trazado de la bajante de aguas lluvias, con fisuración ramificada asociada y desprendimiento de mortero en el encuentro con la cubierta (fotografía N.° 21). La filtración a través de este recorrido alimenta de manera continua el proceso de deterioro del muro, en el mismo mecanismo descrito en el numeral 4.4.

En el balcón que se proyecta sobre el andén se observan fisuras y desprendimiento de mortero en el dintel del vano, así como pérdida de revoque en el elemento de soporte, con material adherido de manera precaria sobre el espacio de circulación peatonal (fotografía N.° 22). Sobre los paños exteriores fisurados se encuentran ancladas redes aéreas de servicios públicos, lo que añade una solicitación permanente sobre elementos que ya han perdido continuidad (fotografía N.° 20).

4.6. Apuntalamientos provisionales existentes

Los apuntalamientos observados están conformados por guaduas y rollizos de madera dispuestos de manera inclinada contra el borde de la cubierta y contra los muros fisurados. No presentan cuñas, durmientes ni superficies de reparto en la base, carecen de arriostramiento horizontal entre elementos y en varios casos se apoyan sobre terreno o sobre pisos intervenidos. No corresponden a un sistema de estabilización diseñado y no deben considerarse como una medida que sustituya las acciones de primeros auxilios.

5. Valoración del riesgo

5.1. Riesgo para el tránsito de personas por la vía

Los aleros deteriorados y los paños de fachada afectados por fisuras pasantes se proyectan directamente sobre la vía pública, sin ningún tipo de aislamiento, cerramiento provisional ni señalización que impida el paso de peatones bajo la zona de afectación. La fotografía N.° 18 evidencia que la calzada y el andén contiguos al inmueble se encuentran en uso permanente, con estacionamiento de vehículos y circulación peatonal bajo la proyección del alero y del balcón.

Ante el desprendimiento de una teja, de un fragmento de mortero, del pañete del alero o de una porción del dintel del balcón —eventos que el estado actual hace previsibles— la trayectoria de

caída coincide con la franja de circulación peatonal. Este riesgo es permanente y aumenta durante los episodios de lluvia y viento. Debe advertirse además que sobre los muros exteriores fisurados se encuentran ancladas redes aéreas de servicios públicos, cuya afectación en caso de desprendimiento comprometería también la vía.

5.2. Riesgo por proximidad a la Sede Pasto en funcionamiento

El inmueble colinda de manera inmediata con la edificación de la Sede Pasto, en la que se desarrollan de forma permanente actividades académicas y administrativas. La separación entre ambos volúmenes es mínima y, en el sector del colapso, el material desprendido cayó sobre la cubierta y el patio de la sede, en un área que se encuentra ocupada y en uso, con mobiliario, equipos y elementos de acopio (fotografías N.° 1 a 4).

Los muros con fisuras pasantes y desprendimiento de revoque descritos en el numeral 4.3 corresponden precisamente al costado que enfrenta la fachada de la sede en funcionamiento (fotografía N.° 14). En consecuencia, un colapso adicional de cubierta o el volcamiento de un paño de muro tendría afectación directa sobre áreas ocupadas por servidores públicos, contratistas y estudiantes.

Es preciso señalar que la sede ya se ha visto obligada a adoptar medidas por causa del estado del inmueble colindante: el corredor de acceso se encuentra acordonado de manera provisional con cinta y conos, restringiendo el uso de parte de sus áreas de circulación (fotografías N.° 23 y 24). Se trata de una medida paliativa, ejecutada con elementos removibles y sin barrera física efectiva, que no detiene la caída de material y que además genera una afectación operativa permanente a la prestación del servicio. La circulación de usuarios se mantiene inmediatamente al lado de la franja restringida.

La fotografía N.° 18 permite dimensionar la colindancia: ambos volúmenes se encuentran en el mismo predio, sin separación efectiva entre la edificación en funcionamiento y el inmueble deteriorado.

Conclusión de la valoración: el riesgo se califica como alto e inminente, por concurrencia de tres factores: (i) daño estructural activo y en progresión, (ii) ausencia de medidas de primeros auxilios, y (iii) exposición permanente de personas tanto en la vía pública como en las áreas contiguas en funcionamiento.

6. Acciones de primeros auxilios requeridas

Se reitera la necesidad de ejecutar de manera urgente las acciones de primeros auxilios ya informadas tras la visita de mayo de 2026. Estas obras tienen carácter provisional y preventivo, no modifican los valores patrimoniales del bien y son reversibles, en los términos previstos para este tipo de intervenciones sobre bienes de interés cultural. Se relacionan en orden de prioridad:

1. Aislamiento y señalización perimetral inmediata de la franja de vía y andén, y de las zonas interiores localizadas bajo la proyección de aleros, balcones, muros fisurados y tramos de cubierta comprometidos, mediante cerramiento rígido que impida efectivamente el tránsito

de personas bajo dichas áreas. La medida requiere coordinación con la autoridad municipal de tránsito y espacio público.

2. Restricción de uso del área contigua de la sede que se encuentra bajo la proyección del sector colapsado, hasta que se ejecute la estabilización.
3. *Estas acciones no sustituyen el proyecto de intervención integral del Bien de Interés Cultural, el cual deberá formularse con base en el estudio patológico y el diagnóstico estructural correspondientes, y tramitarse ante la autoridad competente conforme al régimen especial de protección aplicable.*

7. Recomendación

Se recomienda disponer, de manera inmediata y con carácter prioritario, la contratación y ejecución de las acciones de primeros auxilios relacionadas en el numeral 6, iniciando el mismo día por el aislamiento y la señalización perimetral, por ser la medida que elimina de forma inmediata la exposición de las personas.

8. Registro fotográfico

Las fotografías corresponden a la visita técnica realizada el 10 de agosto de 2026. Cada imagen incluye las marcas de señalización de las patologías evidenciadas y su respectiva convención al pie. Las fotografías N.° 1 a 17 corresponden al registro de cubiertas, apoyos y muros interiores y exteriores del inmueble; las fotografías N.° 18 a 22, al agrietamiento evidenciado en la envolvente exterior y a la relación del inmueble con la vía pública; y las fotografías N.° 23 y 24, a las restricciones de circulación adoptadas al interior de la Sede Pasto.

CONVENCIONES DEL REGISTRO FOTOGRÁFICO	
	Rojo — Desprendimiento de muros y revoques, fisuras pasantes, pérdida de material y humedades.
	Naranja — Estructura de cubierta: apoyos de vigas, correas, aleros en voladizo y apuntalamientos provisionales.
	Azul — Riesgo de tránsito de personas y colindancia con áreas en funcionamiento de la Sede Pasto.

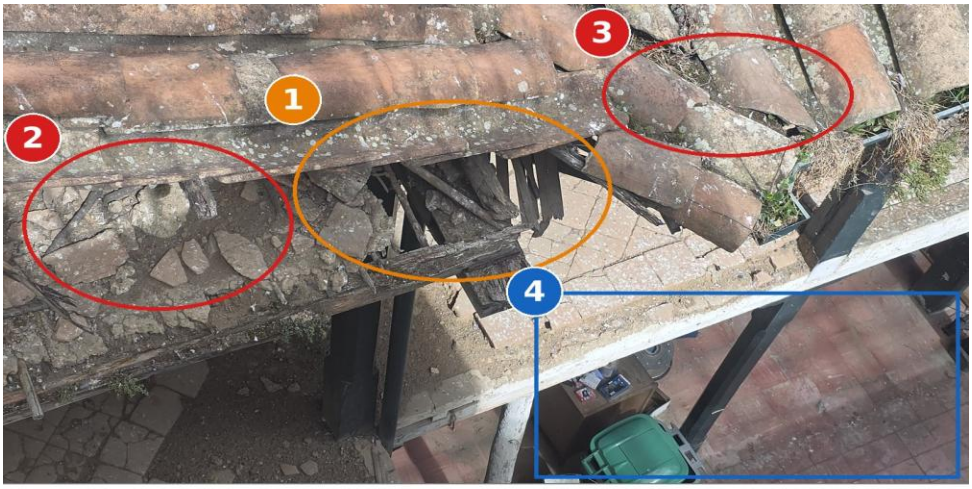
Fotografía N.° 1 — Colapso de cubierta – vista superior



1. Colapso de cubierta: pérdida de tejas, correas y apoyos
2. Desprendimiento de mortero y mampostería en muro de coronación
3. Patio y zona de acopio de la sede en uso, bajo la proyección del colapso

Vista superior del costado en el que se localiza el colapso de la cubierta. Se observa la pérdida total de tejas y correas en un tramo del faldón y la caída de material sobre el patio de la sede en funcionamiento.

Fotografía N.° 2 — Colapso de cubierta – detalle de correas y apoyos



1. Rotura de correas y pérdida de apoyo de la estructura de cubierta
2. Desprendimiento de mortero y piedra del muro portante
3. Vegetación y raíces en canal y alero
4. Área ocupada inmediatamente debajo de la zona colapsada

Detalle del tramo colapsado. Las correas se encuentran fracturadas y sin apoyo; el muro de coronación ha perdido mortero y unidades de mampostería, que continúan desprendiéndose.

Fotografía N.° 3 — Conjunto de cubiertas y colindancia con la sede



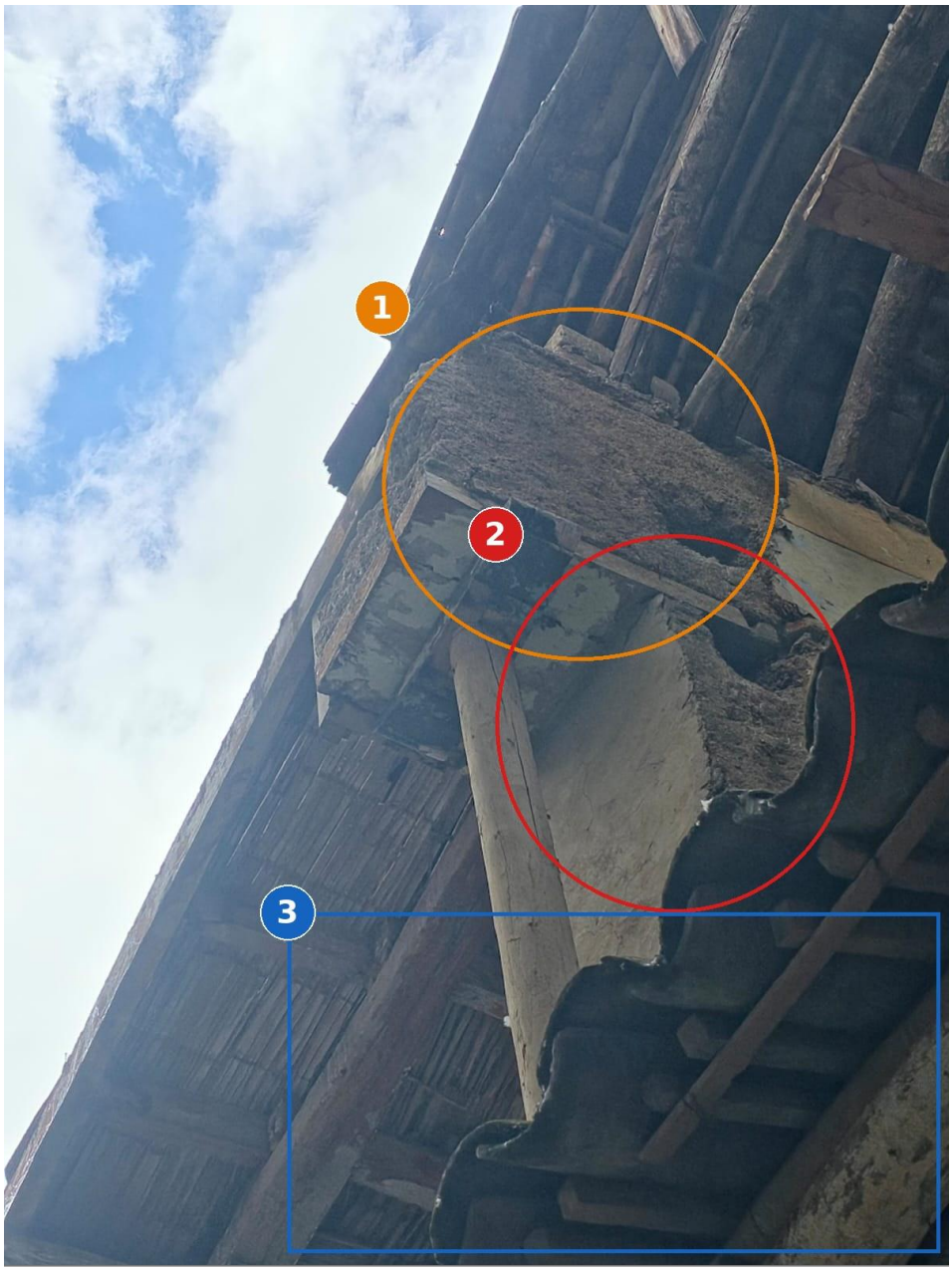
Conjunto de cubiertas de La Casona. Se aprecia el colapso parcial de cubierta y muro, y la colindancia inmediata con el volumen académico y administrativo en funcionamiento.

Fotografía N.° 5 — Canal y alero con vegetación arraigada



Canal y alero con vegetación arraigada. La obstrucción del desagüe mantiene humedad permanente sobre la estructura de madera y acelera su pudrición.

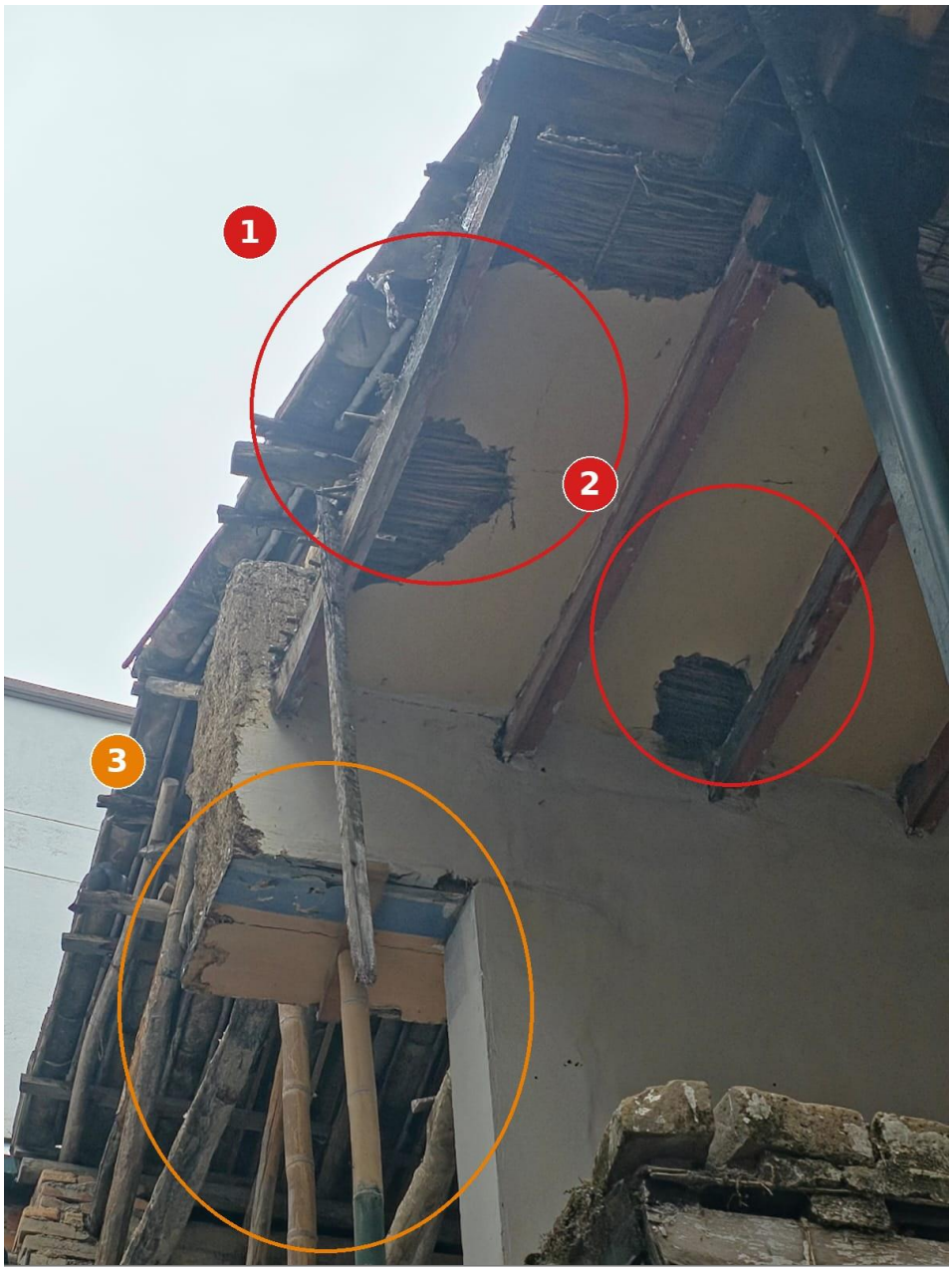
Fotografía N.° 6 — Alero sobre la vía – apoyo de viga



1. Apoyo de viga del alero deteriorado y desconfinado
2. Desprendimiento de pañete en el voladizo
3. Voladizo proyectado sobre la vía pública: riesgo de caída de material

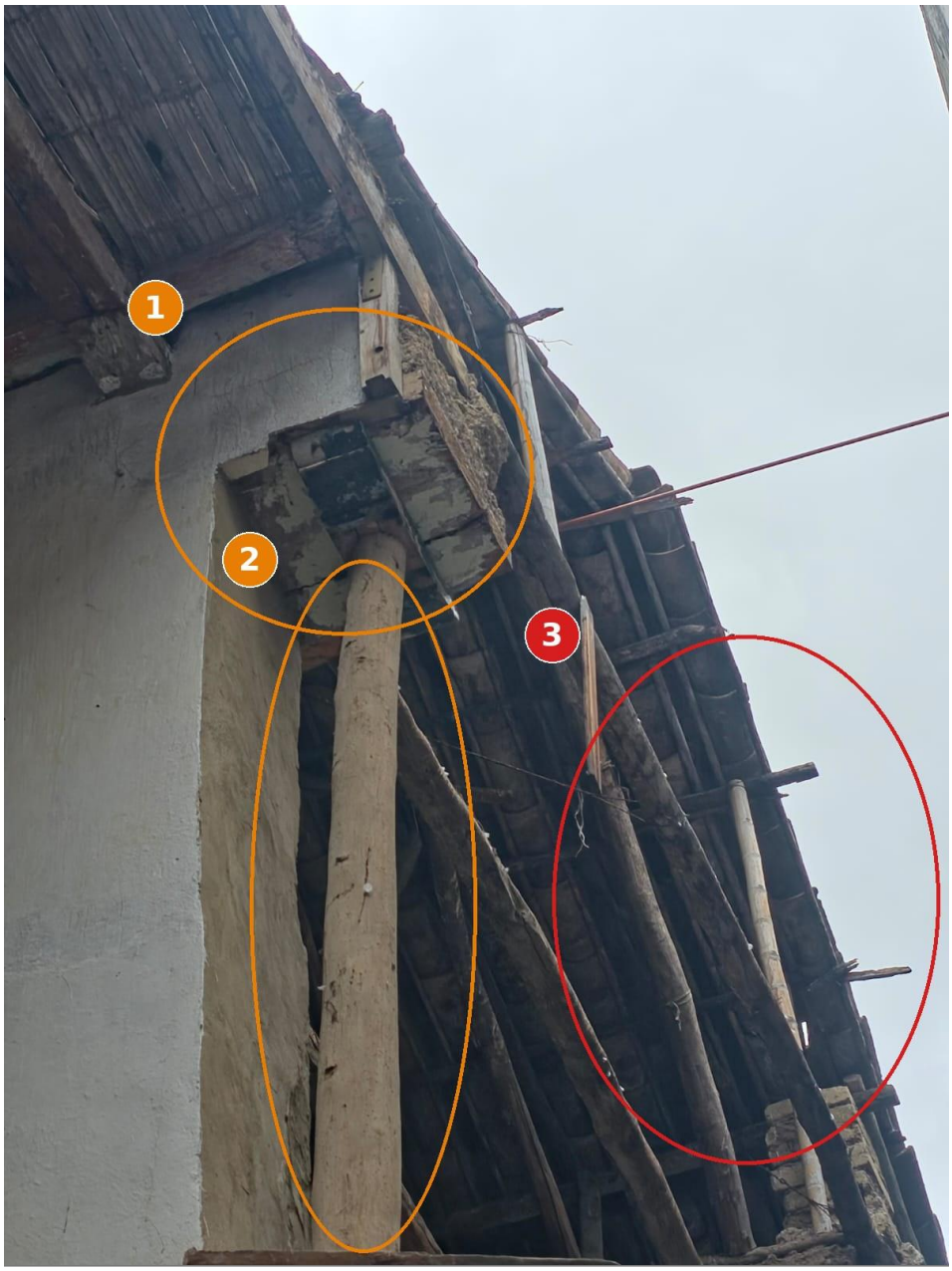
Voladizo del alero sobre la vía. El apoyo de la viga se encuentra deteriorado y desconfinado, con desprendimiento de pañete en la cara inferior.

Fotografía N.° 7 — Alero – pérdida de pañete y estructura expuesta



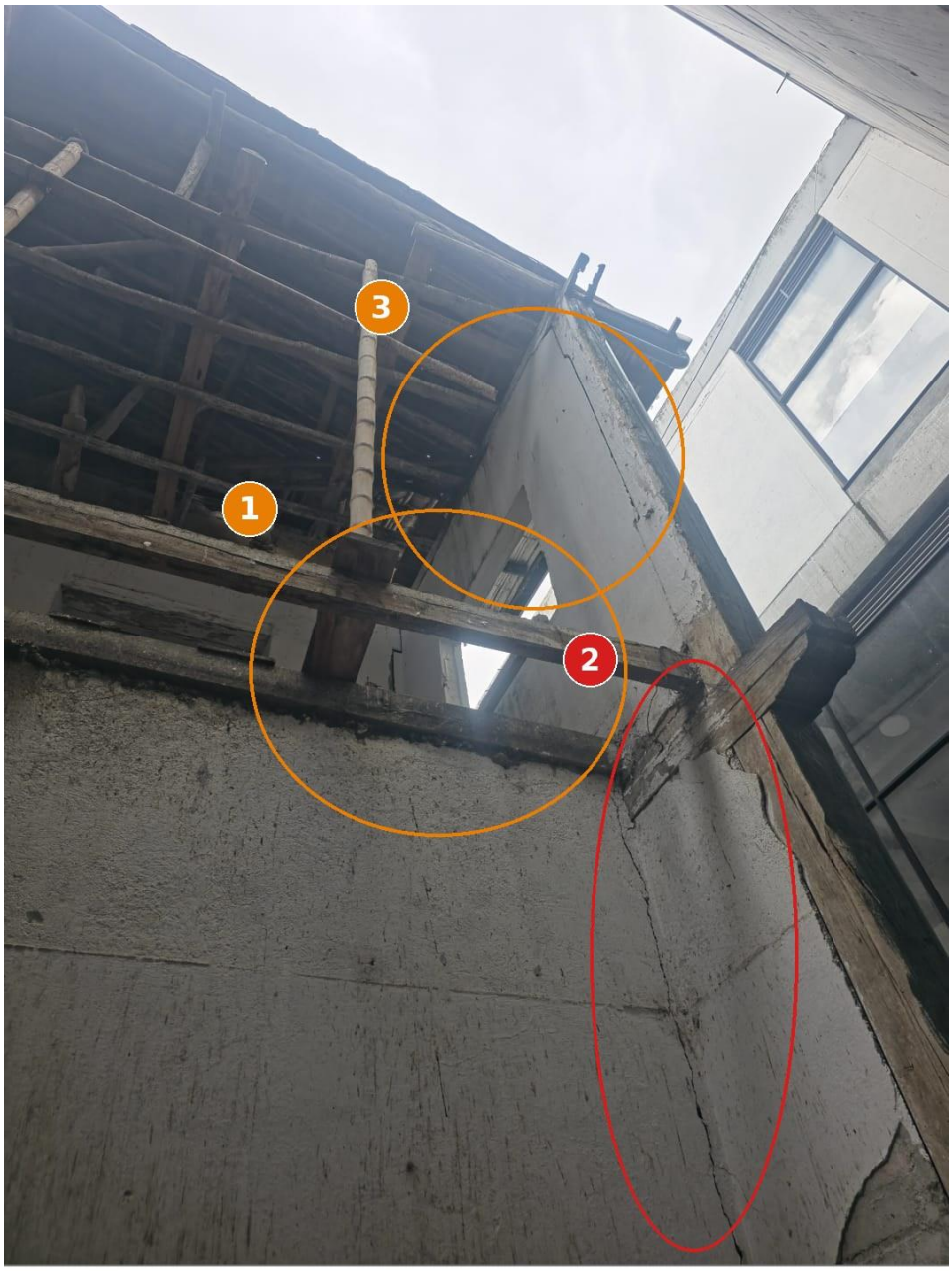
Cara inferior del alero. Pérdida de pañete con exposición de la estructura de madera y faltantes de recubrimiento entre viguetas, sostenida con apuntalamiento provisional en guadua.

Fotografía N.° 8 — Alero – apoyo desprendido y puntal provisional



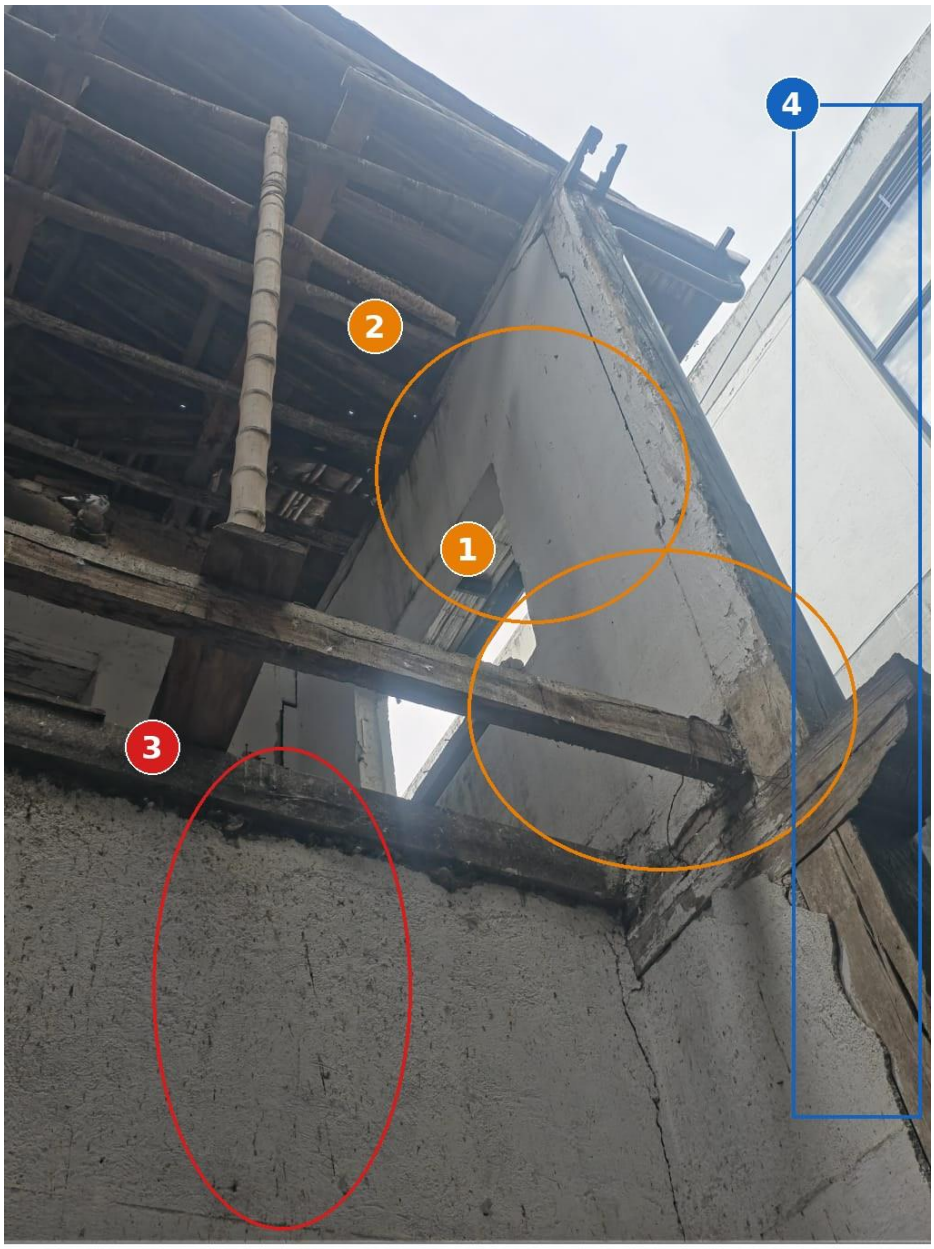
Apoyo de viga desprendido del muro de soporte, con puntal provisional en madera. El entablado y las correas presentan pudrición y ataque biológico.

Fotografía N.° 9 — Apoyos de viga en esquina y vacío por colapso



Encuentro de vigas en esquina. El apoyo ha perdido sección y descansa sobre un muro fisurado; se observa el vacío dejado por el colapso del entrepiso y la cubierta.

Fotografía N.° 10 — Apoyo de viga fuera de plomo



Apoyo de viga fuera de plomo. La pérdida de sección en la zona de asiento compromete la estabilidad del tramo de cubierta que soporta.

Fotografía N.° 11 — Muro interior – fisura vertical pasante



Muro interior con fisura vertical pasante de gran abertura, desde el encuentro con la cubierta hasta el nivel de piso. El apuntalamiento en guadua es provisional y no constituye una solución estructural.

Fotografía N.° 12 — Esquina interior – fisura continua y humedad



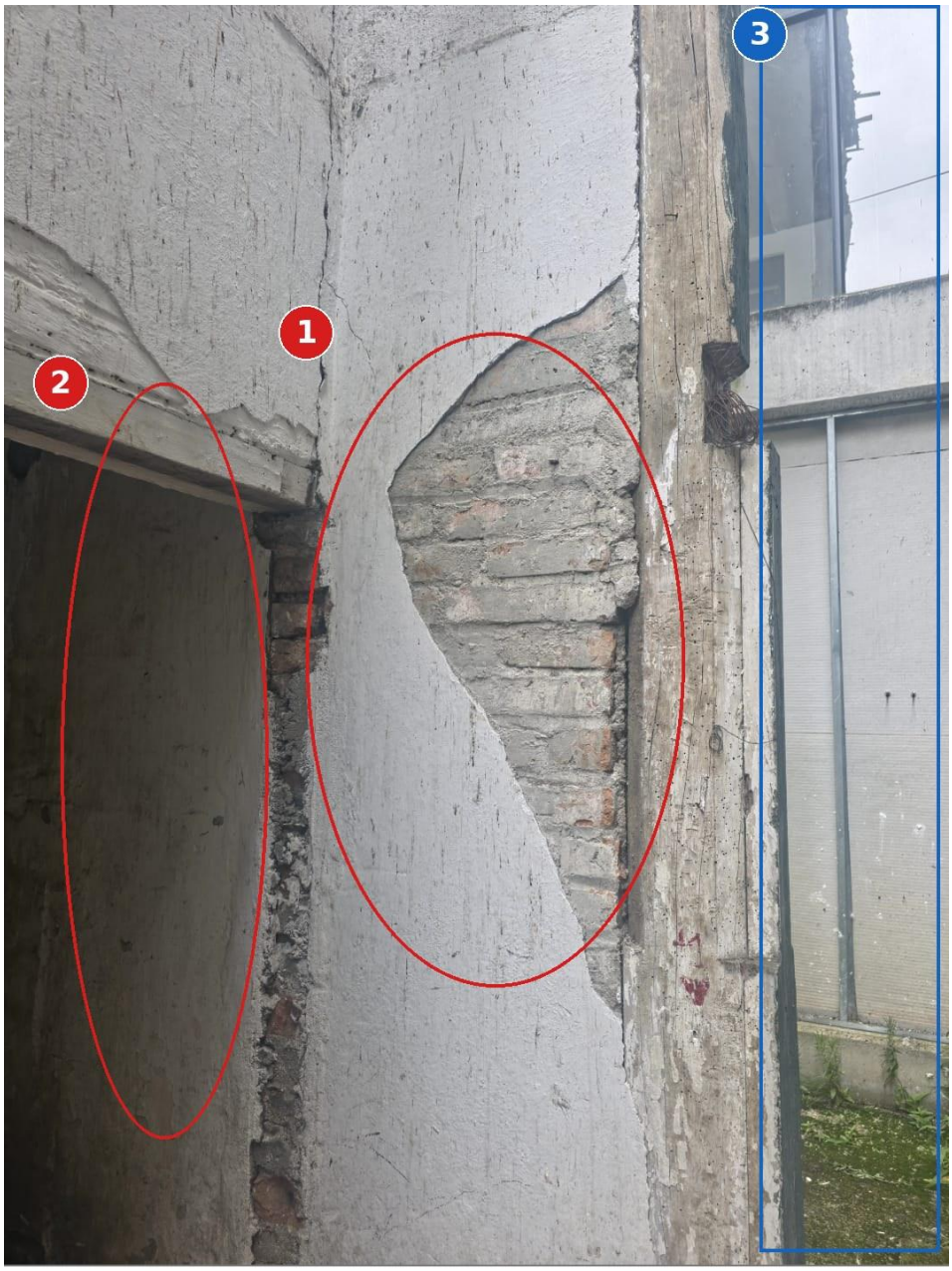
Esquina interior. La fisura es continua en toda la altura del muro y coincide con manchas de humedad activa por filtración desde la cubierta.

Fotografía N.° 13 — Recinto apuntalado – vista general



Vista general del recinto apuntalado. La estructura de cubierta no cuenta con apoyo continuo sobre el muro y el piso se encuentra intervenido.

Fotografía N.° 14 — Desprendimiento de revoque en muro



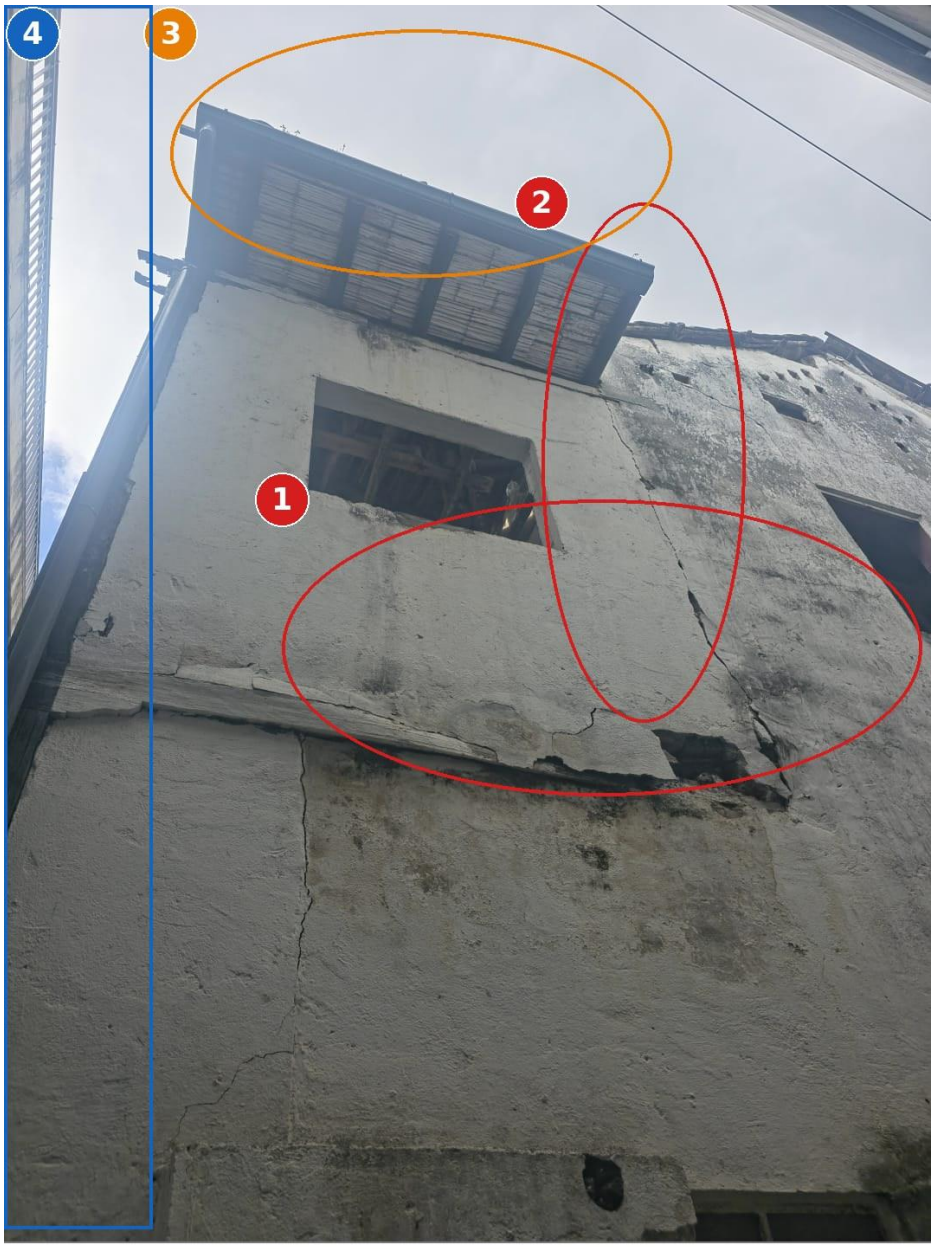
Desprendimiento de revoque en muro con mampostería de ladrillo expuesta, en el costado que colinda con la fachada de la sede en funcionamiento.

Fotografía N.° 15 — Material desprendido sobre zona de paso



Material desprendido acumulado en el piso, sobre una zona de paso contigua al área verde y sin aislamiento perimetral.

Fotografía N.° 16 — Fachada – fisura horizontal pasante



1. Fisura horizontal pasante en muro de fachada
2. Fisura vertical con desprendimiento de revoque
3. Alero en voladizo con entablado deteriorado, proyectado sobre la vía
4. Sede Pasto en funcionamiento, a escasa distancia del inmueble

Fachada sobre la vía. Fisura horizontal pasante con desplazamiento del plano del muro y fisura vertical asociada; el alero deteriorado se proyecta sobre el espacio público.

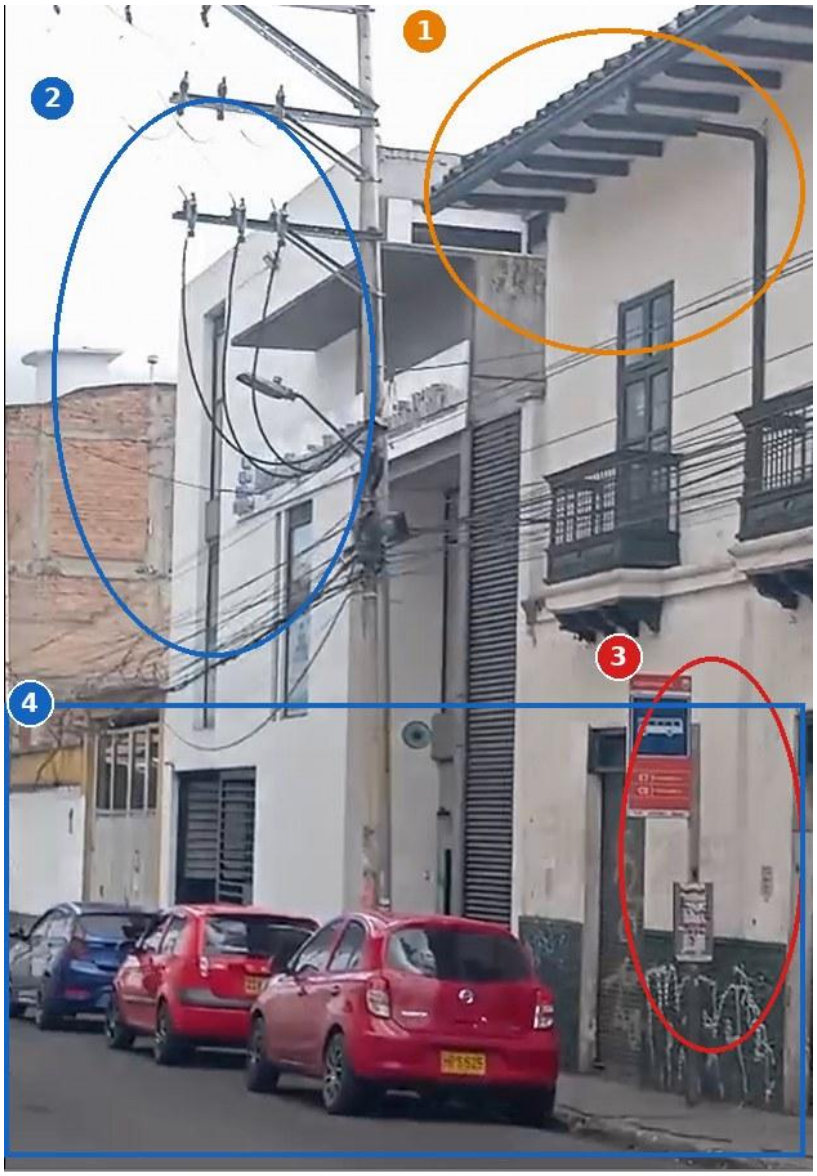
Fotografía N.° 17 — Fachada – vista general de fisuras



1. Fisura horizontal pasante con desplazamiento del plano de muro
2. Fisura vertical activa en fachada
3. Alero con pérdida de soporte sobre espacio de circulación
4. Colindancia inmediata con edificación en uso

Vista general de la fachada. Las fisuras comprometen la totalidad del paño y el inmueble se encuentra a escasa distancia de la edificación en uso.

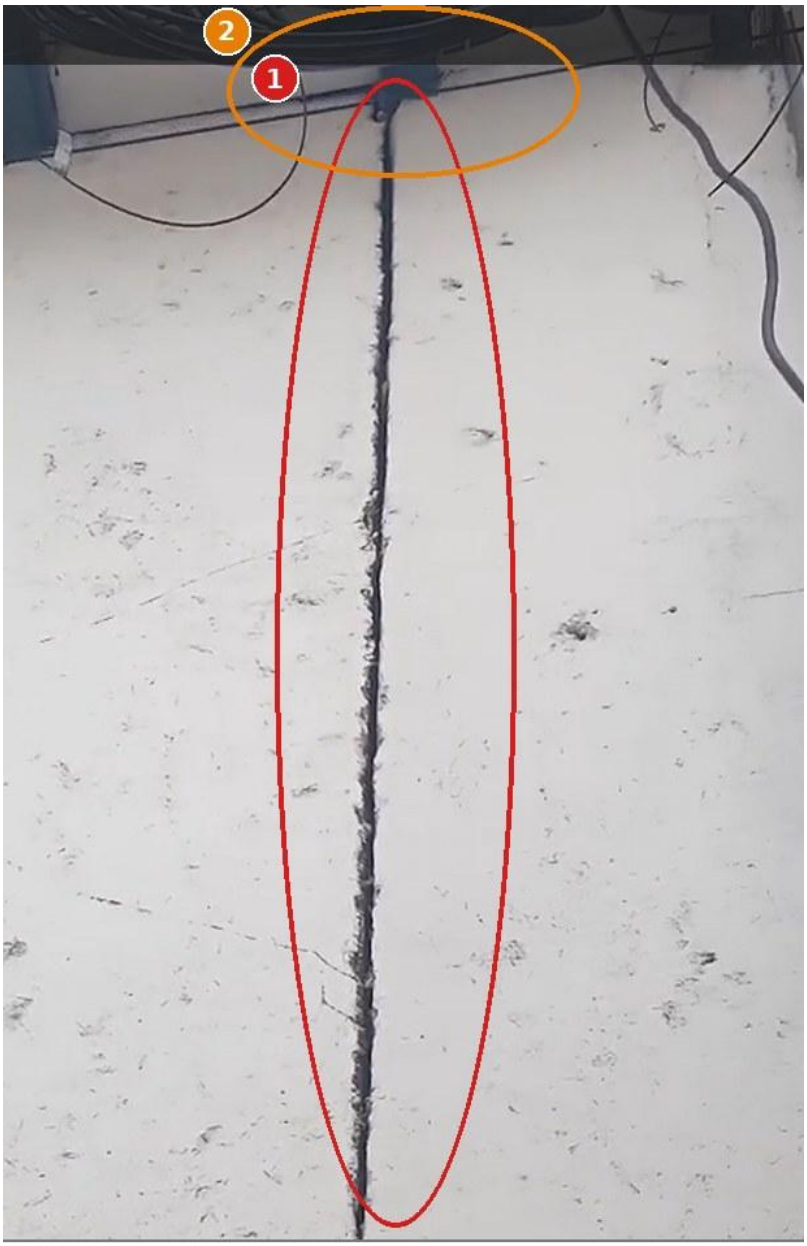
Fotografía N.° 18 — Exterior – colindancia con la sede y proyección sobre la vía pública



- 1. Alero y cubierta de "La Casona" proyectados sobre la vía pública
- 2. Edificación de la Sede Pasto en funcionamiento, colindante con el inmueble
- 3. Deterioro del revoque y del zócalo en la fachada sobre la vía
- 4. Vía pública con tránsito vehicular y peatonal bajo la proyección del inmueble

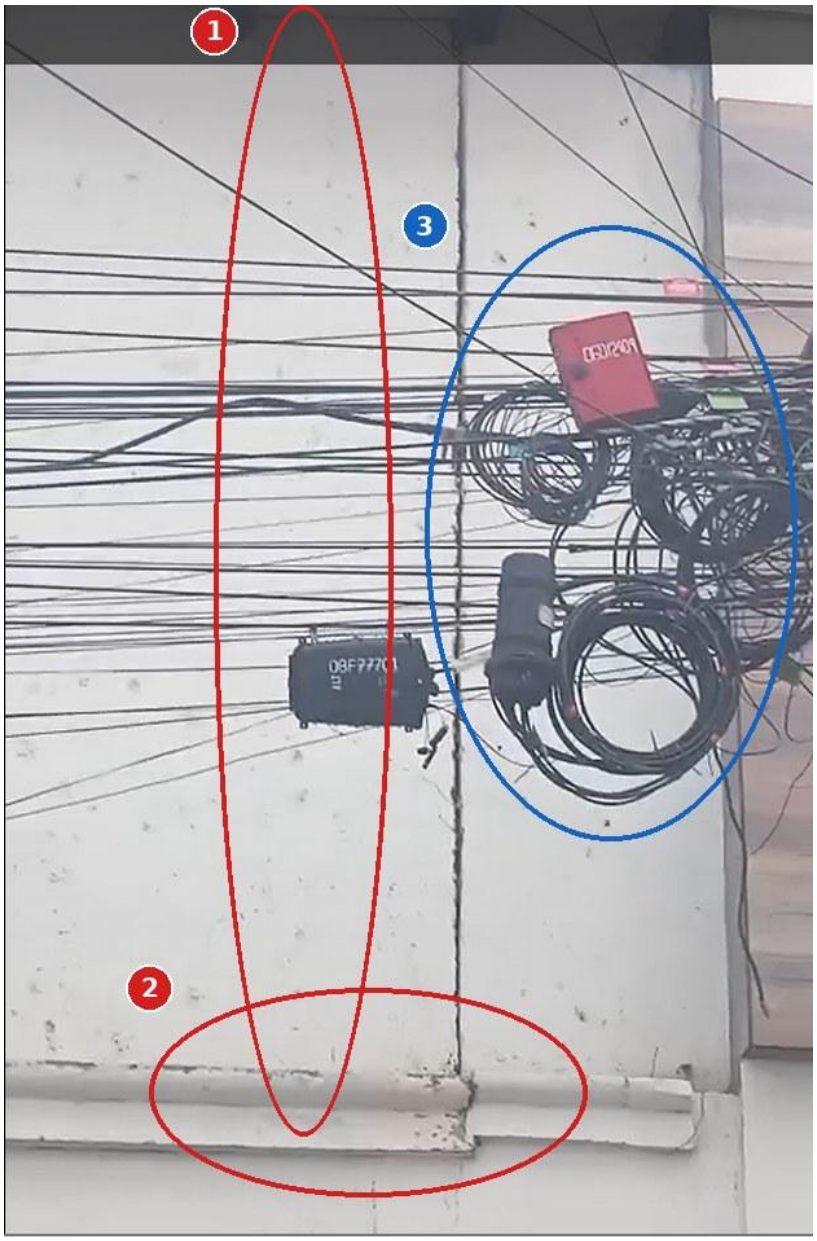
Vista desde la vía pública. El inmueble colinda de manera inmediata con la edificación de la Sede Pasto en funcionamiento; el alero y la cubierta se proyectan sobre la calzada y el andén, por donde circulan vehículos y peatones de manera permanente.

Fotografía N.° 19 — Exterior – agrietamiento vertical pasante en muro



Fisura vertical pasante en el muro exterior. La abertura se mantiene prácticamente constante en toda la altura y presenta disgregación del mortero en los labios, lo que indica un proceso activo y no una fisura de retracción estabilizada.

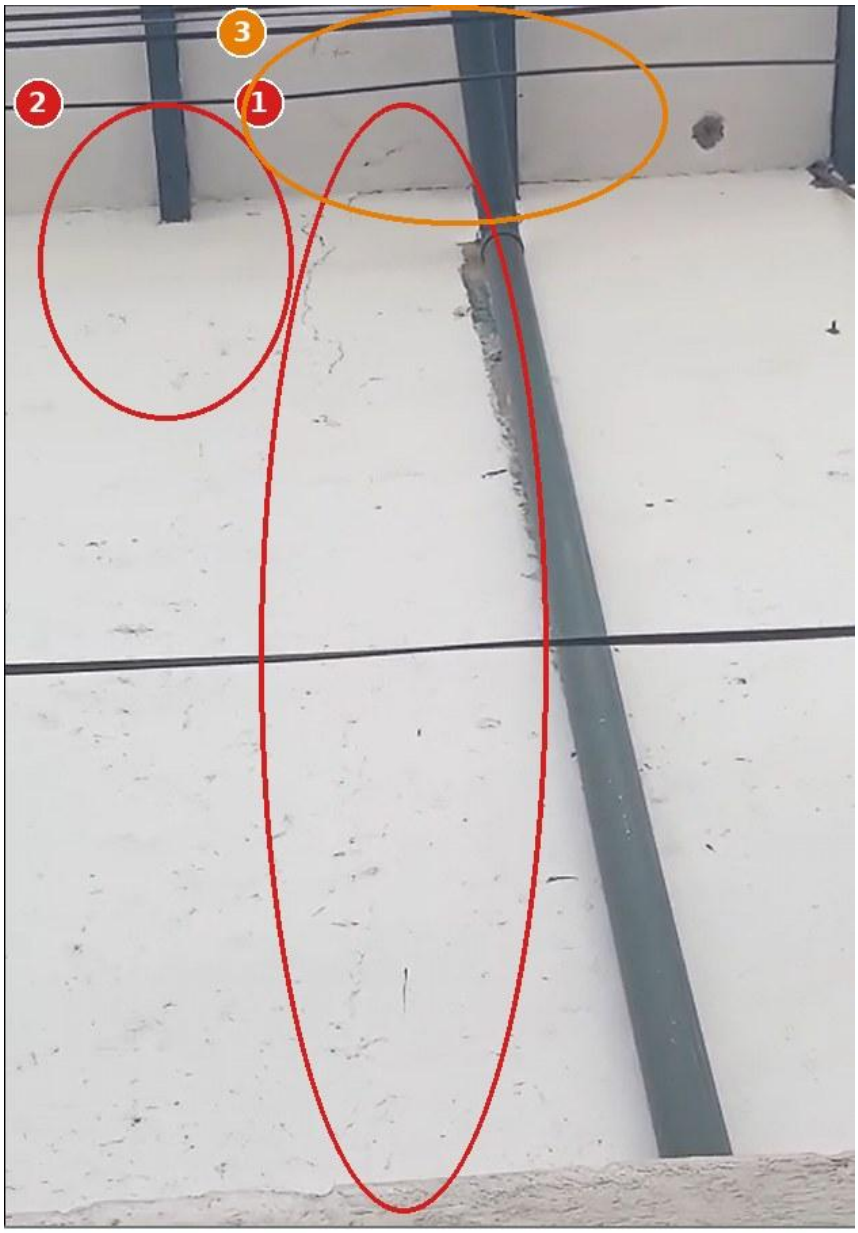
Fotografía N.° 20 — Exterior – continuidad del agrietamiento en toda la altura



1. Continuidad de la fisura en la totalidad de la altura del muro exterior
2. Desprendimiento de mortero en la moldura inferior
3. Redes aéreas ancladas sobre el muro fisurado

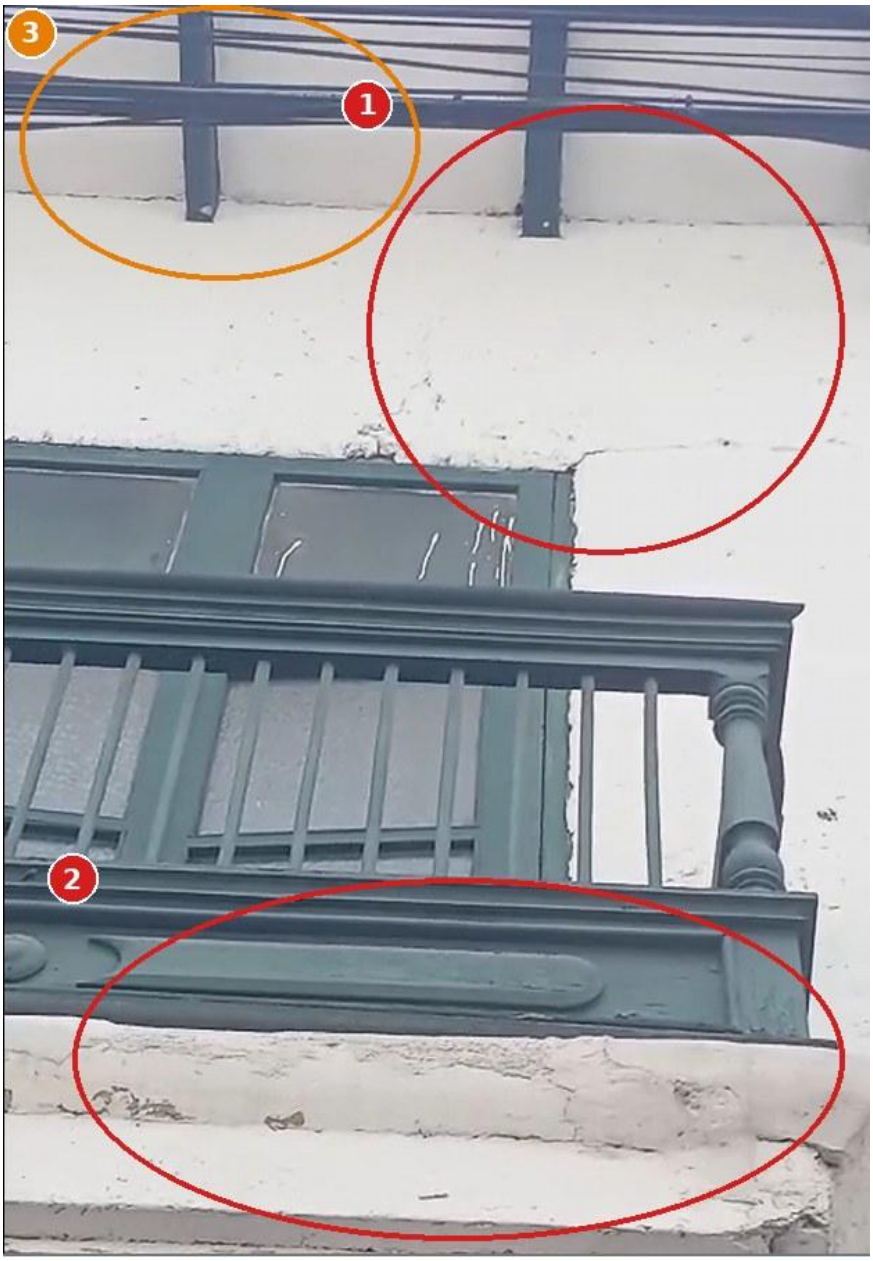
Continuidad de la misma fisura en la totalidad de la altura del muro exterior, desde el encuentro con la cubierta hasta la moldura inferior. Sobre el paño fisurado se encuentran ancladas redes aéreas de servicios.

Fotografía N.° 21 — Exterior – agrietamiento asociado a la bajante de aguas lluvias



Fisura vertical en el muro exterior coincidente con el trazado de la bajante de aguas lluvias, con fisuración ramificada asociada y desprendimiento de mortero en el encuentro con la cubierta. La filtración por la bajante alimenta el proceso de deterioro.

Fotografía N.° 22 — Exterior – fisuras y desprendimientos en el balcón sobre la vía



Balcón sobre la vía pública. Se evidencian fisuras y desprendimiento de mortero en el dintel y pérdida de revoque en el elemento de soporte, con material en riesgo de caída sobre el andén.

Fotografía N.° 23 — Sede Pasto – acordonamiento provisional del corredor de acceso



1. Acordonamiento provisional con cinta y conos en el corredor de acceso de la sede, colindante con el inmueble
2. Circulación permanente de usuarios inmediatamente al lado del área restringida

Corredor de acceso de la Sede Pasto. El área colindante con el inmueble se encuentra acordonada de manera provisional con cinta y conos; no obstante, la circulación de usuarios se mantiene inmediatamente al lado de la franja restringida.

Fotografía N.° 24 — Sede Pasto – restricción de circulación por el estado del inmueble colindante



1. Franja acordonada del corredor, bajo la zona de colindancia con "La Casona"
2. Usuarios de la sede en el área inmediata al acordonamiento
3. Salida a la vía pública sobre la que se proyecta el inmueble

Otro ángulo del mismo corredor. El acordonamiento provisional evidencia que la sede ya ha debido restringir el uso de parte de sus áreas de circulación por efecto del estado del inmueble colindante.

9. Suscripción del informe

En constancia de lo anterior, suscriben el presente informe quienes realizaron la visita técnica el 10 de agosto de 2026.

Arq. Juliana Moreno Contratista — ESAP	**Yadira Alayón** Delegada del Coordinador — GIM