



INFORME DE DIAGNÓSTICO DE ESTADO CONSTRUCTIVO CASA DE LOS ABUELOS — CABECERA MUNICIPAL DE DIBULLA, LA GUAJIRA

Municipio: Dibulla, La Guajira — NIT 825000134-1

Dependencia: Secretaría de Planeación e Infraestructura

Proyecto / objeto: Mantenimiento y adecuación — Casa de los Abuelos, cabecera municipal de Dibulla

Elaborado por: Arq. Jair José Martínez Meza — Mat. Prof. A08032000-72214213 COPNIA — Secretario de Planeación e Infraestructura

Fecha de visita técnica: 11 de mayo de 2026, entre las 3:17 p. m. y las 3:52 p. m.

Registro fotográfico: 42 fotografías, recorrido continuo

1. OBJETO

El presente informe consolida el diagnóstico técnico del estado constructivo de la edificación denominada Casa de los Abuelos, cabecera municipal de Dibulla, con base en visita de inspección visual y registro fotográfico. Se identifican las patologías constructivas observadas, su causa probable y la solución técnica propuesta para cada una, como insumo para la formulación del proyecto de mantenimiento y adecuación. Esta es la cuarta y última sede de Casa de los Abuelos diagnosticada dentro de este ejercicio, junto con las de Mingueo, Palomino y Rioancho.

2. METODOLOGÍA

Inspección visual no destructiva por recorrido general de la edificación (cubierta, cielorrasos, muros, carpintería, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, baterías sanitarias, tanque de reserva de agua y zonas exteriores), con levantamiento fotográfico georreferenciado por hora de captura. No se realizaron ensayos de laboratorio ni calas estructurales en esta etapa; donde se requiere verificación adicional se indica expresamente en la observación correspondiente.

3. RESUMEN DE OBSERVACIONES TÉCNICAS

Se identificaron 28 observaciones técnicas agrupadas en siete sistemas constructivos: baterías sanitarias (6), carpintería y accesos (5), muros — humedad y fisuras (9), cielorraso (3), instalaciones eléctricas (2), tanque de reserva de agua (1), y espacios en abandono (2). A diferencia de las otras tres sedes diagnosticadas, en esta se identificaron varios ambientes claramente fuera de uso (baterías sanitarias y espacios interiores en abandono avanzado), lo que amerita una definición previa de qué espacios se reincorporan al servicio antes de dimensionar el alcance de la intervención. Se destaca como patrón más extendido la humedad ascendente con múltiples capas de pintura desprendida (Observación N.º 13), evidencia de que intervenciones anteriores han repintado sobre la patología sin resolverla de raíz. Se identificaron además dos fisuras de mayor severidad que ameritan evaluación estructural puntual antes de cualquier resane (Observaciones N.º 27 y N.º 28), y una condición relevante de biodeterioro en tanque de reserva de agua con fisura en columna de soporte (Observación N.º 15).



4. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE OBSERVACIONES TÉCNICAS

Observación N.º 1 — Marcos de puertas metálicas con corrosión avanzada — patrón repetido en varios accesos



Registro fotográfico: IMG_20260511_151758.jpg

Ubicación: Accesos a batería sanitaria, múltiples puertas (se repite en al menos cuatro marcos revisados)

Descripción: Marcos metálicos de puerta con oxidación avanzada y perforante en su tramo inferior, cercano al contacto con el piso.

Causa probable: Contacto prolongado con humedad de piso y ausencia de tratamiento anticorrosivo de mantenimiento.

Solución propuesta: Tratamiento anticorrosivo integral de los marcos (desoxidado, primer y pintura); en los tramos con pérdida de sección severa, evaluar reemplazo del segmento inferior del marco.

Prioridad: Media-Alta — patrón repetido que compromete el cierre y la vida útil de varios accesos.



Observación N.º 2 — Barra de apoyo de baño con manguera de ducha enredada, comprometiendo su función



Registro fotográfico: IMG_20260511_151807.jpg

Ubicación: Baño con elementos de accesibilidad

Descripción: Barra de apoyo fija instalada correctamente en la pared, pero con la manguera de la ducha enredada alrededor de la misma, lo que reduce el espacio disponible para sujeción.

Causa probable: Disposición inadecuada de la manguera de ducha, sin soporte independiente.

Solución propuesta: Instalación de un soporte o gancho independiente para la manguera de ducha, separado de la barra de apoyo, de manera que esta quede siempre completamente disponible para sujeción.

Prioridad: Media — relevante por tratarse de un elemento de accesibilidad para adultos mayores.



Observación N.º 3 — Puerta de madera de baño deteriorada y deformada



Registro fotográfico: IMG_20260511_151817.jpg

Ubicación: Acceso a batería sanitaria

Descripción: Puerta de madera con deformación visible y deterioro superficial; marco metálico adyacente con corrosión en su base.

Causa probable: Exposición a humedad ambiental propia de la zona de baño, sin tratamiento protector de la madera.

Solución propuesta: Evaluar restauración (lijado, sellado e impermeabilizado) o reemplazo de la puerta según el grado de deformación; tratamiento anticorrosivo del marco metálico.

Prioridad: Media.



Observación N.º 4 — Baño utilizado como depósito de materiales, con posible incompatibilidad de accesorios sanitarios



Registro fotográfico: IMG_20260511_151826.jpg

Ubicación: Batería sanitaria en uso mixto (servicio y almacenamiento temporal)

Descripción: Espacio de baño con acumulación de baldes y material de obra; sanitario de tonalidad distinta al lavamanos, indicando un reemplazo parcial no coordinado en su momento.

Causa probable: Uso no previsto del espacio como bodega temporal; reposición de aparatos sanitarios sin unificar referencia o color.

Solución propuesta: Reubicar los materiales de obra a una zona de almacenamiento adecuada; en la próxima intervención de mantenimiento, unificar la línea de aparatos sanitarios del baño.

Prioridad: Baja-Media.



Observación N.º 5 — Baño en desuso con suciedad y sedimento acumulado de larga data



Registro fotográfico: IMG_20260511_151844.jpg

Ubicación: Batería sanitaria fuera de servicio

Descripción: Lavamanos y entorno cubiertos por sedimento seco y telarañas, indicando ausencia prolongada de uso y de limpieza; marco de puerta con corrosión severa.

Causa probable: Espacio fuera de servicio sin mantenimiento ni limpieza periódica.

Solución propuesta: Definir si el espacio se reincorpora al servicio (lo que implicaría limpieza profunda, revisión de redes y tratamiento del marco) o se destina a otro uso; en cualquier caso, requiere intervención antes de continuar en el estado actual.

Prioridad: Media.



Observación N.º 6 — Baño fuera de servicio con fisura en unión de muros sobre el enchape



Registro fotográfico: IMG_20260511_151854.jpg

Ubicación: Batería sanitaria fuera de servicio

Descripción: Fisura visible en la unión de dos muros, por encima del nivel de enchape cerámico; sanitario y entorno con suciedad acumulada de larga data.

Causa probable: Por confirmar en campo: posible asentamiento leve o fisuramiento de retracción en la unión de muros.

Solución propuesta: Evaluación puntual de la fisura antes de definir si el espacio se reincorpora al servicio; de continuar fuera de uso, incluir en el alcance general de la intervención de mantenimiento.

Prioridad: Baja-Media.



Observación N.º 7 — Portón de acceso principal con pintura degradada y oxidación puntual



Registro fotográfico: IMG_20260511_152439.jpg

Ubicación: Acceso vehicular/peatonal principal

Descripción: Portón metálico de dos hojas con pérdida generalizada de pintura y oxidación puntual en la lámina; puerta peatonal integrada con el mismo patrón de deterioro.

Causa probable: Exposición prolongada a la intemperie sin mantenimiento de pintura protectora.

Solución propuesta: Desoxidado, aplicación de primer anticorrosivo y repintado integral del portón y la puerta peatonal.

Prioridad: Media.



Observación N.º 8 — Muro perimetral con fisuras verticales extensas y desprendimiento de pintura



Registro fotográfico: IMG_20260511_152501.jpg

Ubicación: Muro perimetral con pintura mural deteriorada

Descripción: Muro con al menos dos fisuras verticales de recorrido largo (desde el remate superior hasta niveles bajos), acompañadas de desprendimiento generalizado de pintura; alambre de púas en el remate superior.

Causa probable: Por confirmar en campo: el recorrido largo y continuo de las fisuras amerita verificación para descartar asentamiento del muro perimetral, además del deterioro superficial de pintura por antigüedad.

Solución propuesta: Instalación de testigos de monitoreo en las fisuras principales; de confirmarse estabilidad, resane con mortero flexible y repintado; de detectarse actividad, evaluación estructural del muro perimetral.

Prioridad: Media-Alta.



Observación N.º 9 — Fachada principal con desprendimiento de pintura generalizado



Registro fotográfico: IMG_20260511_152511.jpg

Ubicación: Fachada exterior de la edificación principal

Descripción: Desprendimiento generalizado de pintura en toda la superficie de la fachada, con fisuras superficiales leves; canal y facia de cubierta visibles en el remate superior.

Causa probable: Deterioro por antigüedad del sistema de pintura y exposición a la intemperie, sin mantenimiento periódico.

Solución propuesta: Limpieza de la superficie, resane de fisuras superficiales con mortero flexible, aplicación de imprimante y repintado integral de la fachada.

Prioridad: Media.



Observación N.º 10 — Panel de cielorraso deformado y desprendido con cableado eléctrico expuesto



Registro fotográfico: IMG_20260511_153343.jpg

Ubicación: Cielorraso interior, zona con acabado en tono azul

Descripción: Panel de cielorraso deformado y parcialmente desprendido de su posición original, dejando expuesto cableado eléctrico colgante.

Causa probable: Deterioro del panel por humedad o antigüedad, con desprendimiento de su sistema de fijación.

Solución propuesta: Reemplazo del panel afectado; canalización adecuada del cableado eléctrico expuesto antes de cerrar el cielorraso.

Prioridad: Media-Alta — por la exposición del cableado eléctrico.

Observación N.º 11 — Perforación amplia en cielorraso con desprendimiento de panel



Registro fotográfico: IMG_20260511_153352.jpg

Ubicación: Cielorraso interior

Descripción: Perforación amplia con desprendimiento de fragmentos del panel de cielo raso, en proximidad a un punto de iluminación.

Causa probable: Filtración de agua o impacto físico sobre el panel, sin reparación posterior.

Solución propuesta: Reemplazo del panel afectado; verificar y corregir la causa de la perforación (filtración de cubierta o impacto) antes de la reposición.

Prioridad: Media.



Observación N.º 12 — Fisura diagonal ascendente en muro interior



Registro fotográfico: IMG_20260511_153436.jpg

Ubicación: Muro interior, zona de circulación

Descripción: Fisura diagonal ascendente con desprendimiento de pintura sobre su recorrido.

Causa probable: Por confirmar en campo: patrón compatible con fisuramiento por retracción o con un componente estructural leve, similar al observado en otras sedes.

Solución propuesta: Instalación de testigo de monitoreo antes de resanar definitivamente.

Prioridad: Media.



Observación N.º 13 — Humedad ascendente severa y múltiples capas de pintura desprendida — patrón extendido en interiores



Registro fotográfico: IMG_20260511_153456.jpg

Ubicación: Múltiples paños de muro interior (se repite en al menos cuatro puntos revisados)

Descripción: Desprendimiento de varias capas sucesivas de pintura de distintos colores en la franja inferior de los muros, evidenciando repintados repetidos sobre una condición de humedad ascendente no resuelta.

Causa probable: Humedad ascendente por capilaridad no corregida en intervenciones anteriores, que se ha limitado a repintar sobre la patología sin tratarla de raíz.

Solución propuesta: Diagnóstico de humedad y aplicación de barrera hidrófuga de arranque en los paños afectados; picado y resane integral antes de repintar, evitando repetir la práctica de pintar sobre la humedad activa.

Prioridad: Alta — es el patrón más extendido en los espacios interiores de esta sede.



Observación N.º 14 — Esquina con fisura vertical continua y humedad ascendente en la base



Registro fotográfico: IMG_20260511_153518.jpg

Ubicación: Esquina exterior de muro

Descripción: Fisura vertical de recorrido continuo desde la parte alta del muro hasta el nivel del piso, coincidiendo con humedad ascendente y desprendimiento de pintura en la base.

Causa probable: Por confirmar en campo: la extensión de la fisura amerita verificación para descartar asentamiento, además de la humedad ascendente evidente en la base.

Solución propuesta: Instalación de testigo de monitoreo; barrera hidrófuga en el arranque del muro; resane posterior una vez controlada la humedad y descartada actividad estructural.

Prioridad: Media-Alta.



Observación N.º 15 — Estructura de tanque elevado de reserva de agua con biodeterioro y fisura en columna de soporte



Registro fotográfico: IMG_20260511_153558.jpg

Ubicación: Tanque elevado de reserva de agua sobre estructura de columnas

Descripción: Losa de soporte del tanque con manchas de moho; columnas de soporte con manchas de humedad y una fisura visible en al menos una de ellas.

Causa probable: Humedad prolongada por escurrimiento desde la losa superior, sin mantenimiento de las columnas de soporte.

Solución propuesta: Evaluación estructural puntual de la columna fisurada antes de cualquier intervención; limpieza y tratamiento fungicida de la losa; impermeabilización de la losa de soporte del tanque.

Prioridad: Alta — se trata de una estructura de soporte de una carga de agua permanente.



Observación N.º 16 — Sobrecimiento de ladrillo expuesto en base de fachada



Registro fotográfico: IMG_20260511_153617.jpg

Ubicación: Base de muro exterior, bajo ventana

Descripción: Tramo de sobrecimiento con mampostería de ladrillo expuesta, sin recubrimiento de mortero ni pintura; fachada con desprendimiento extenso de pintura en todo el paño.

Causa probable: Pérdida del recubrimiento del sobrecimiento por humedad y falta de mantenimiento.

Solución propuesta: Resane del sobrecimiento con mortero impermeabilizado; repintado integral de la fachada una vez resanada la base.

Prioridad: Media.

Observación N.º 17 — Cielorraso con panel desprendido y cubierta metálica expuesta



Registro fotográfico: IMG_20260511_153848.jpg

Ubicación: Cielorraso interior, zona con acabado en tono verde

Descripción: Panel de cielorraso desprendido en una esquina, dejando expuesta la cara inferior de la cubierta metálica; manchas de humedad extendidas en los paneles adyacentes.

Causa probable: Filtración de cubierta sin corregir, que ha debilitado la fijación del panel.

Solución propuesta: Ubicar y corregir el punto de filtración en cubierta antes de reponer el panel; reposición del panel de cielorraso afectado.

Prioridad: Media-Alta.



Observación N.º 18 — Esquina interior con humedad ascendente severa y moho negro continuo



Registro fotográfico: IMG_20260511_153854.jpg

Ubicación: Esquina interior, unión piso-muro

Descripción: Franja continua de moho negro en toda la unión entre el piso y el muro, con desprendimiento amplio de pintura en la parte inferior de la pared.

Causa probable: Humedad ascendente por capilaridad de larga data, sin barrera hidrófuga efectiva.

Solución propuesta: Limpieza con solución fungicida, aplicación de barrera hidrófuga de arranque, resane y repintado con acabado antihongos.

Prioridad: Alta — condición de salubridad relevante por la extensión del moho.



Observación N.º 19 — Marco de ventana corrediza con oxidación perimetral



Registro fotográfico: IMG_20260511_154623.jpg

Ubicación: Ventana corrediza de muro exterior

Descripción: Marco metálico de ventana con oxidación en todo su perímetro; muro adyacente con desprendimiento de pintura en su franja inferior.

Causa probable: Exposición a la intemperie sin mantenimiento del marco metálico.

Solución propuesta: Tratamiento anticorrosivo del marco; verificación del sellado entre marco y muro para evitar filtraciones adicionales.

Prioridad: Media.



Observación N.º 20 — Espacio interior en abandono avanzado, con fragmentos desprendidos y sedimento acumulado



Registro fotográfico: IMG_20260511_154629.jpg

Ubicación: Espacio interior sin uso aparente (se repite el patrón en ambientes contiguos)

Descripción: Piso con fragmentos de material desprendido del muro o cielorraso, hojarasca y sedimento acumulado, evidenciando exposición prolongada a filtración de agua y ausencia de mantenimiento y limpieza.

Causa probable: Abandono del espacio, sin uso ni mantenimiento regular; posible entrada de agua lluvia por deficiencias de cubierta o carpintería.

Solución propuesta: Limpieza general del espacio; definir el uso previsto para el ambiente dentro del proyecto de adecuación; corregir las filtraciones de cubierta identificadas antes de cualquier intervención de acabados.

Prioridad: Media — condicionada a la definición de uso del espacio dentro del proyecto.



Observación N.º 21 — Zona de cocina/servicio con escombros y cielorraso con manchas de humedad



Registro fotográfico: IMG_20260511_154655.jpg

Ubicación: Acceso a zona de cocina o cuarto de servicio

Descripción: Piso con presencia de escombros de obra; cielorraso al fondo del espacio con manchas de humedad visibles.

Causa probable: Obra o mantenimiento anterior sin finalizar o sin limpieza posterior; filtración de cubierta sobre el cielorraso.

Solución propuesta: Retiro de escombros; corrección de la filtración de cubierta identificada en el cielorraso antes de finalizar cualquier intervención en el espacio.

Prioridad: Media.



Observación N.º 22 — Interruptor eléctrico sin tapa en muro con humedad ascendente



Registro fotográfico: IMG_20260511_154657.jpg

Ubicación: Muro interior, punto de control eléctrico

Descripción: Interruptor de pared sin tapa de protección, ubicado en un muro con humedad ascendente marcada en su franja inferior.

Causa probable: Falta de mantenimiento correctivo eléctrico; proximidad a zona con humedad activa.

Solución propuesta: Reposición de tapa normalizada; incluir en el diagnóstico eléctrico integral de la edificación dada la proximidad a una zona húmeda.

Prioridad: Media-Alta — por la combinación de instalación eléctrica expuesta y humedad activa.



Observación N.º 23 — Cableado eléctrico suelto bajo ventana con humedad severa en el muro



Registro fotográfico: IMG_20260511_154711.jpg

Ubicación: Muro bajo ventana enrejada

Descripción: Cableado eléctrico suelto colgando desde el techo, sobre un muro con humedad ascendente severa bajo una ventana con reja.

Causa probable: Instalación eléctrica sin canalización adecuada, en un punto con humedad activa en el muro.

Solución propuesta: Canalización del cableado expuesto; incluir en el diagnóstico eléctrico integral de la edificación; resolver la humedad del muro antes de intervenir el acabado.

Prioridad: Alta — riesgo eléctrico combinado con humedad activa.

Observación N.º 24 — Sanitario fuera de servicio con tanque de descarga roto



Registro fotográfico: IMG_20260511_154727.jpg

Ubicación: Batería sanitaria fuera de servicio

Descripción: Sanitario con tanque de descarga roto y sin tapa, cubierto de sedimento seco, indicando ausencia prolongada de uso y limpieza.

Causa probable: Espacio fuera de servicio sin mantenimiento.

Solución propuesta: Reemplazo del sanitario si el espacio se reincorpora al servicio; en caso contrario, incluir en el alcance general de la intervención de mantenimiento.

Prioridad: Media.



Observación N.º 25 — Tubería de alimentación de ducha con corrosión severa



Registro fotográfico: IMG_20260511_154734.jpg

Ubicación: Ducha de batería sanitaria

Descripción: Tubería metálica de alimentación de ducha con oxidación severa en todo su recorrido visible; jaboneras y accesorios de baño fuera de servicio.

Causa probable: Exposición prolongada a humedad sin protección ni mantenimiento de la tubería.

Solución propuesta: Reemplazo de la tubería de alimentación por material resistente a la corrosión (PVC o similar según el sistema existente); reposición de accesorios de baño.

Prioridad: Media.

Observación N.º 26 — Ventana con vidrio decorativo tipo panal roto en múltiples paños



Registro fotográfico: IMG_20260511_154740.jpg

Ubicación: Ventana de muro interior/externo

Descripción: Ventana con vidrio decorativo tipo panal de abeja, roto y faltante en varios de sus paños, dejando el vano parcialmente abierto al exterior.

Causa probable: Rotura del vidrio sin reposición.

Solución propuesta: Suministro e instalación de los paños de vidrio faltantes, con calibre y patrón acorde al existente.

Prioridad: Media.



Observación N.º 27 — Fisura vertical ramificada severa en esquina exterior, con moho



Registro fotográfico: IMG_20260511_155224.jpg

Ubicación: Esquina exterior de la edificación

Descripción: Fisura vertical de mayor severidad que las observadas en otros puntos, con ramificaciones laterales y presencia de moho a lo largo de su recorrido.

Causa probable: Por confirmar en campo: la severidad y ramificación del patrón amerita evaluación estructural puntual antes de cualquier resane; no se descarta asentamiento diferencial.

Solución propuesta: Instalación de testigos de monitoreo en al menos tres puntos de la fisura; evaluación estructural puntual por profesional competente antes de definir el tipo de reparación.

Prioridad: Alta — es la fisura de mayor severidad registrada en esta sede.



Observación N.º 28 — Columna exterior con fisura vertical de recorrido largo y humedad en la base



Registro fotográfico: IMG_20260511_155232.jpg

Ubicación: Columna de acceso exterior

Descripción: Fisura vertical de recorrido largo en toda la altura visible de la columna, con manchas de humedad y moho en su base; tubería de servicio con corrosión adyacente.

Causa probable: Por confirmar en campo: dada la extensión de la fisura, se recomienda descartar componente estructural antes de resanar.

Solución propuesta: Monitoreo con testigo y evaluación estructural puntual de la columna; resane posterior una vez descartada actividad; tratamiento anticorrosivo de la tubería adyacente.

Prioridad: Media-Alta.

5. RECOMENDACIÓN GENERAL

Antes de dimensionar el alcance de la intervención, se recomienda definir con el equipo social encargado de la operación de la Casa de los Abuelos qué espacios actualmente fuera de uso (baterías sanitarias y ambientes interiores en abandono, Observaciones N.º 5, N.º 6, N.º 20 y N.º 24) se reincorporarán al servicio, ya que esto determina si requieren intervención completa o pueden excluirse del alcance inmediato. Se recomienda ejecutar de manera prioritaria, independientemente del cronograma general de adecuación: (i) la evaluación estructural puntual de las fisuras de mayor severidad (Observaciones N.º 27 y N.º 28) y de la columna del tanque de reserva de agua (Observación N.º 15); y (ii) la corrección de las condiciones de instalación eléctrica combinadas con humedad activa (Observaciones N.º 22 y N.º 23), por el riesgo que representan. El resto de observaciones, en particular el patrón extendido de humedad ascendente (Observación N.º 13), puede incorporarse al alcance general del proyecto de mantenimiento y adecuación, evitando repetir la práctica de repintar sobre la humedad sin resolver su causa.


Arq. Jaír José Martínez Meza
Secretario de Planeación e Infraestructura
Municipio de Dibulla, La Guajira