

ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA



MEMORIA DESCRIPTIVA PROYECTO REPARACIONES LOCATIVAS EN CASA FATIMA (DADIS) CARTAGENA DE INDIAS

1. IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO

Esta memoria corresponde al proyecto de reparaciones locativas de Casa Fátima, sede del Departamento Administrativo Distrital de Salud (DADIS), ubicada en el barrio Getsemaní de Cartagena de Indias. La propuesta parte de una condición muy concreta del inmueble: se requiere atender deterioros propios del uso, del paso del tiempo, de la exposición al clima y de la humedad, sin transformar la arquitectura existente.

Las actuaciones están dirigidas a mantener el inmueble en buenas condiciones de funcionamiento, higiene, seguridad y protección frente a la lluvia y la humedad. Son trabajos puntuales de mantenimiento y reparación, planteados para conservar lo existente y evitar que los deterioros continúen avanzando.

INFORMACION GENEFRAL	
Proyecto	Reparaciones locativas en Casa Fátima – sede DADIS
Inmueble	Casa Fátima – sede DADIS
Dirección	Carrera 10B No. 25-10
Barrio	Getsemaní
Ciudad	Cartagena de Indias
Departamento	Bolívar
Uso actual	Institucional – sede DADIS
Propietario / responsable	Alcaldía Mayor de Cartagena
Matrícula inmobiliaria	060-147286
Referencia catastral	13001010100000145002113
Area del predio / construida	2959/1871



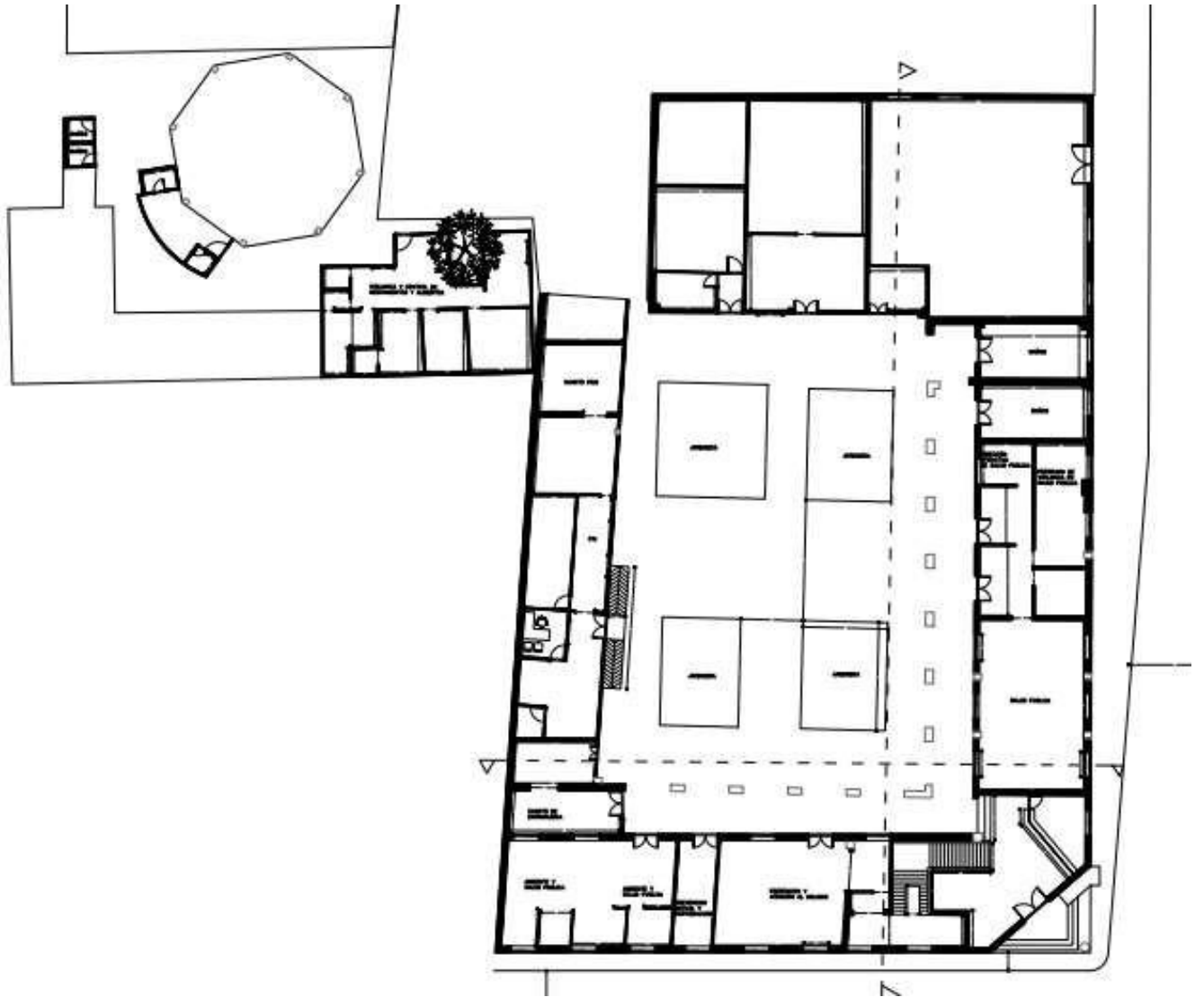
LOCALIZACION EN LA CIUDAD



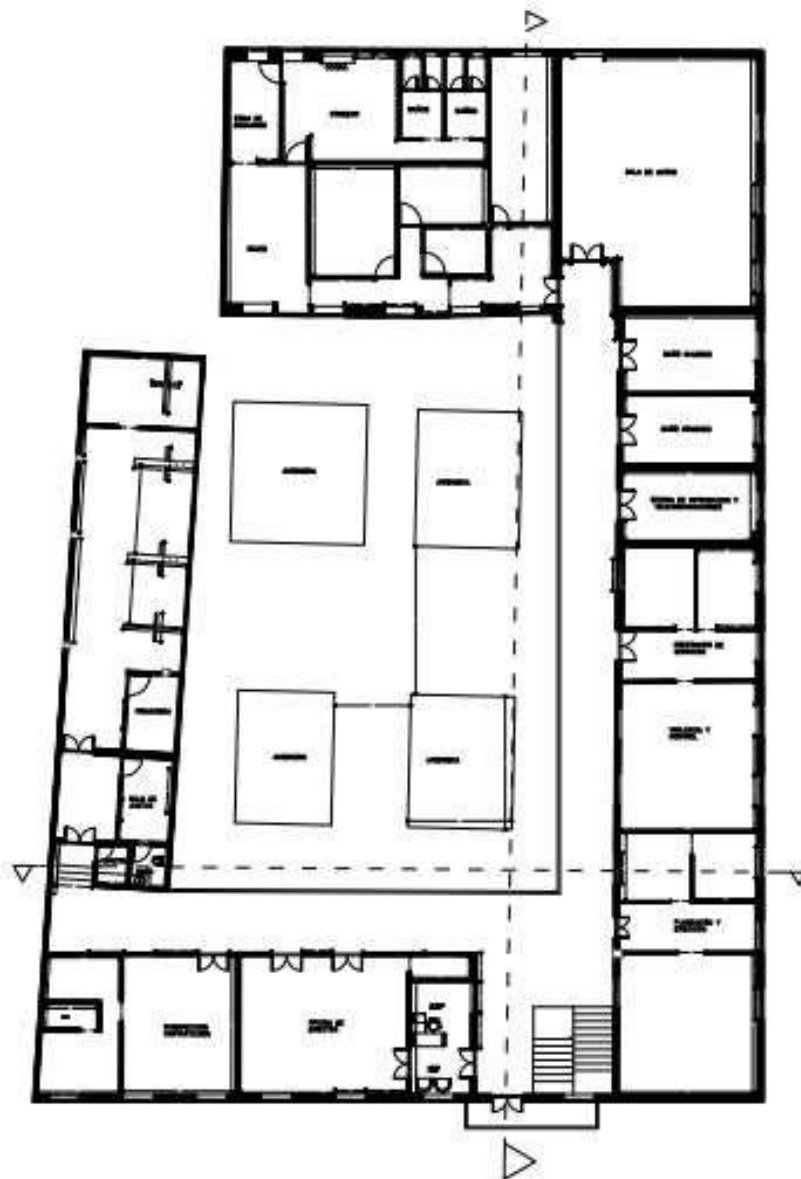
UBICACIÓN EN EL SECTOR



Planta piso 1



Planta piso 2



2. OBJETO DEL PROYECTO

El proyecto tiene como objeto realizar reparaciones locativas y labores de mantenimiento en Casa Fátima para recuperar las condiciones de conservación y funcionamiento que requiere actualmente el inmueble. Las intervenciones atienden deterioros localizados en las cubiertas, la viga canal, pisos, cielo raso, puertas, ventanas, balcones y barandas, pañetes, muros, fachadas, superficies de concreto y algunos elementos livianos y muebles de uso cotidiano.

El criterio general es: conservar lo que existe, reparar lo que pueda recuperarse y reemplazar solamente aquello que se encuentre deteriorado y ya no pueda cumplir su función. Los trabajos no contemplan cambios de volumen, ampliaciones, intervenciones estructurales, modificación de fachada, creación o ampliación de vanos ni cambios en la distribución interior.

3. ANTECEDENTES Y CONTEXTO

Casa Fátima está ubicada en el barrio Getsemaní, en el centro histórico de Cartagena de Indias. Hace parte de un sector donde las casas mantienen una relación muy cercana con la calle, los patios y los espacios interiores, y donde muchas edificaciones han ido cambiando con el tiempo para responder a nuevas formas de uso.

La casa se organiza alrededor de un patio y presenta diferentes sectores que corresponden a distintas etapas de transformación del inmueble. En ella se encuentran cubiertas de diferentes características, puertas y ventanas de madera, pañetes, acabados y otros elementos constructivos que hacen parte de su imagen y de la forma como ha ido evolucionando. Estos elementos deben conservarse y mantenerse siempre que su estado lo permita, procurando reparar antes que reemplazar.

Con el paso de los años, la edificación ha tenido adecuaciones relacionadas con los usos que ha tenido. Esta situación es común en Getsemaní, donde muchas casas tradicionales han pasado por cambios y adaptaciones sin perder completamente las características que permiten reconocer su origen y su relación con el barrio.

Por estar ubicada en una ciudad costera como Cartagena, Casa Fátima está expuesta constantemente a la lluvia, la humedad y la salinidad del ambiente. Estas condiciones afectan especialmente las cubiertas, canales, pañetes, elementos de madera, piezas metálicas y acabados. Por esta razón, el mantenimiento periódico es necesario para controlar filtraciones, evitar que los daños avancen y conservar en buenas condiciones la edificación.



Las intervenciones propuestas parten de una idea sencilla: conservar lo que todavía puede recuperarse, reparar aquello que presenta deterioros y reemplazar únicamente los elementos que ya no puedan cumplir adecuadamente su función. Todo esto se plantea procurando respetar la arquitectura existente y conservar los elementos y vestigios que hacen parte del carácter patrimonial de Casa Fátima.

4. CARACTERIZACIÓN ARQUITECTÓNICA Y ELEMENTOS A CONSERVAR

La intervención parte del reconocimiento de que Casa Fátima no es solamente un conjunto de acabados que deben repararse. Su valor también está en la manera como se relacionan sus espacios, sus fachadas, el patio, las cubiertas, las carpinterías y los materiales que permanecen en el inmueble. Por esta razón, las reparaciones se realizarán sin alterar esa lectura.

- Relación del inmueble con el tejido urbano histórico de Getsemaní.
- Configuración volumétrica y expresión general de la edificación.
- Organización de los espacios alrededor del patio y relación con las circulaciones.
- Fachadas, vanos y elementos visibles desde el espacio público.
- Configuración y materialidad de las cubiertas existentes.
- Puertas, ventanas, balcones y barandas que hagan parte de la expresión arquitectónica.
- Materiales y acabados existentes que aporten a la lectura del inmueble.
- Elementos contemporáneos que, por su uso actual, requieran mantenimiento o reposición puntual.

Siempre que un elemento pueda recuperarse, se conservará. Cuando sea indispensable reemplazar una pieza, se mantendrán su ubicación, dimensiones, proporciones y características compatibles con el elemento existente. No se plantea una renovación general de acabados, sino una intervención localizada donde realmente se necesita.



5. DIAGNÓSTICO Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

El diagnóstico identifica los principales deterioros que dieron origen a las actividades del proyecto. La localización exacta de cada uno será complementada con las fotografías que se incorporarán en cada actividad y con los planos de diagnóstico.

ELEMENTO	CONDICIÓN OBSERVADA	RESPUESTA DE MANTENIMIENTO
Cubierta tradicional	Piezas fracturadas, desplazadas o deterioradas y filtraciones puntuales.	Conservar las piezas recuperables; reemplazar únicamente las irrecuperables; corregir los puntos de entrada de agua y revisar traslapes, pendientes y evacuación.
Cubierta posterior / moderna	Deterioro puntual de piezas y filtraciones.	Reparar solamente los sectores afectados y mantener la configuración, pendientes y sistema existentes.
Viga canal	Deterioro de la membrana existente y pérdida de estanqueidad.	Retirar la membrana deteriorada, preparar el soporte y recuperar la impermeabilización sin cambiar la geometría de la canal.
Pisos	Desgaste, piezas sueltas, pérdida de adherencia, levantamientos y desniveles puntuales.	Reparar los sectores afectados y reponer únicamente las piezas que no puedan recuperarse, usando acabados compatibles.
Cielo raso	Manchas de humedad, fisuras y desprendimiento de acabados.	Retirar únicamente las partes deterioradas y reponer el elemento liviano existente, previa revisión del soporte.
Puertas de madera	Desgaste de acabados y deterioro puntual de hojas, marcos y herrajes.	Limpiar, ajustar, reparar y proteger; sustituir solamente los componentes que no puedan recuperarse.
Ventanas	Desgaste de acabados, deterioro puntual de carpintería y herrajes y vidrios deteriorados.	Limpiar, ajustar y reparar; reponer puntualmente los vidrios o componentes irrecuperables.
Balcones y barandas	Desgaste y pérdida del acabado protector.	Limpiar, reparar, ajustar y aplicar tratamiento protector compatible.
Pañetes	Pérdidas, desprendimientos, fisuras y manchas asociadas a humedad.	Retirar únicamente lo que esté suelto, reparar el soporte y reponer de manera localizada con mortero compatible.
Muros y fachadas	Pérdida de pintura, desprendimiento de capas y suciedad.	Limpiar, preparar, reparar puntualmente y aplicar acabado compatible y permeable.
Plantillas de concreto	Desgaste, fisuras y pérdidas localizadas en áreas de circulación.	Reparar los puntos deteriorados y recuperar el nivel sin cambiar la configuración del área.



6. CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN

Las reparaciones se plantean desde un criterio de conservación y mantenimiento. En un inmueble histórico, una reparación aparentemente sencilla puede generar un problema mayor si se utilizan materiales incompatibles o si se retira más de lo necesario. Por ello, cada actividad se limitará al área que realmente presenta deterioro.

- Conservar antes que sustituir: se reparará el elemento existente siempre que su estado lo permita.
- Intervenir de manera puntual, sin renovar sectores completos cuando no exista deterioro que lo justifique.
- Utilizar materiales compatibles con los existentes y adecuados para las condiciones de humedad y exposición de Cartagena.
- No realizar intervenciones estructurales, ampliaciones, cambios de volumetría ni modificaciones de fachada.
- No ampliar, desplazar ni crear nuevos vanos.
- No ejecutar regatas, demoliciones, perforaciones o anclajes que afecten elementos patrimoniales.
- Resolver primero las causas de filtración y humedad antes de aplicar acabados.
- Evitar recubrimientos impermeables continuos sobre muros tradicionales que puedan impedir el comportamiento natural del soporte.
- Proteger durante los trabajos los elementos que no serán intervenidos.
- Si durante un desmonte aparece un elemento constructivo o decorativo que no estaba identificado, detener el trabajo en ese punto, documentarlo y definir su tratamiento antes de continuar.
- Dejar registro fotográfico de las condiciones iniciales y de los trabajos ejecutados.



7. ACTIVIDADES DE REPARACIONES LOCATIVAS



Análisis arquitectónico breve de la cubierta

Se trata de una edificación de configuración inicial en forma de “L”, organizada alrededor de un patio central, con características propias de la arquitectura colonial y algunas intervenciones republicanas posteriores. A lo largo del tiempo se incorporaron nuevos espacios que ampliaron la construcción original, permitiendo identificar claramente dos tipos de cubiertas.

La cubierta predominante corresponde a teja de barro tipo colonial, característica de las edificaciones históricas de la ciudad, la cual aporta valor patrimonial, confort térmico y favorece la evacuación de las aguas lluvias. Por otra parte, en los volúmenes construidos posteriormente se observan cubiertas asociadas a intervenciones más recientes, diferenciadas por sus características constructivas y formales.

La coexistencia de ambos sistemas evidencia la evolución del inmueble a través del tiempo, combinando la conservación de su identidad histórica con adecuaciones funcionales contemporáneas. Asimismo, el patio central cumple un papel fundamental en la iluminación natural, la ventilación y la organización espacial del conjunto





7.2 Mantenimiento preventivo y correctivo de cubierta tradicional

DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

Cubierta en teja de barro

Se revisará la cubierta para identificar tejas fracturadas, desplazadas, deterioradas o con pérdida de adherencia, así como los puntos por donde pueda estar entrando agua. Se desmontarán únicamente las piezas que no puedan recuperarse. Las tejas que se encuentren en buen estado se conservarán, limpiarán y volverán a colocar cuando sea necesario. Las piezas irrecuperables se reemplazarán por otras compatibles en tamaño, forma, textura y comportamiento. También se revisarán los traslpos, pendientes, encuentros, remates y la evacuación de las aguas lluvias.

Justificación

Se presentan filtraciones y deterioros puntuales asociados al envejecimiento, la exposición a la lluvia y el desplazamiento o deterioro de algunas piezas. La reparación busca recuperar la estanqueidad de la cubierta y evitar que el agua continúe afectando los espacios interiores, sin cambiar su configuración.



7.2 Mantenimiento preventivo y correctivo de cubierta posterior o moderna

Descripción de la actividad

Se revisarán los sectores de cubierta de construcción posterior para localizar piezas deterioradas, desplazadas o fracturadas y puntos de entrada de agua. Se repararán los sectores afectados y se reemplazarán solamente las piezas que hayan perdido su función. Se revisarán los encuentros, traslapos, pendientes y puntos de evacuación.

Justificación

En estos sectores se presentan deterioros y filtraciones puntuales propios del uso, el envejecimiento y la exposición al clima. La intervención busca recuperar la protección frente a la lluvia, manteniendo la cubierta tal como se encuentra configurada.

7.3 Impermeabilización de viga canal



Descripción de la actividad

Se retirará cuidadosamente la membrana que se encuentre deteriorada en los puntos donde se haya perdido la estanqueidad. El soporte se limpiará y preparará antes de colocar el nuevo sistema de impermeabilización. Se garantizará continuidad en la superficie, correcta adherencia y adecuada conducción del agua, poniendo especial atención a encuentros, bordes y puntos singulares.

Justificación

La membrana existente presenta deterioro y ya no cumple adecuadamente su función, lo que permite el paso de agua hacia las superficies inmediatas. La actuación se limita a recuperar la estanqueidad de la viga canal, sin cambiar su sección ni su geometría.



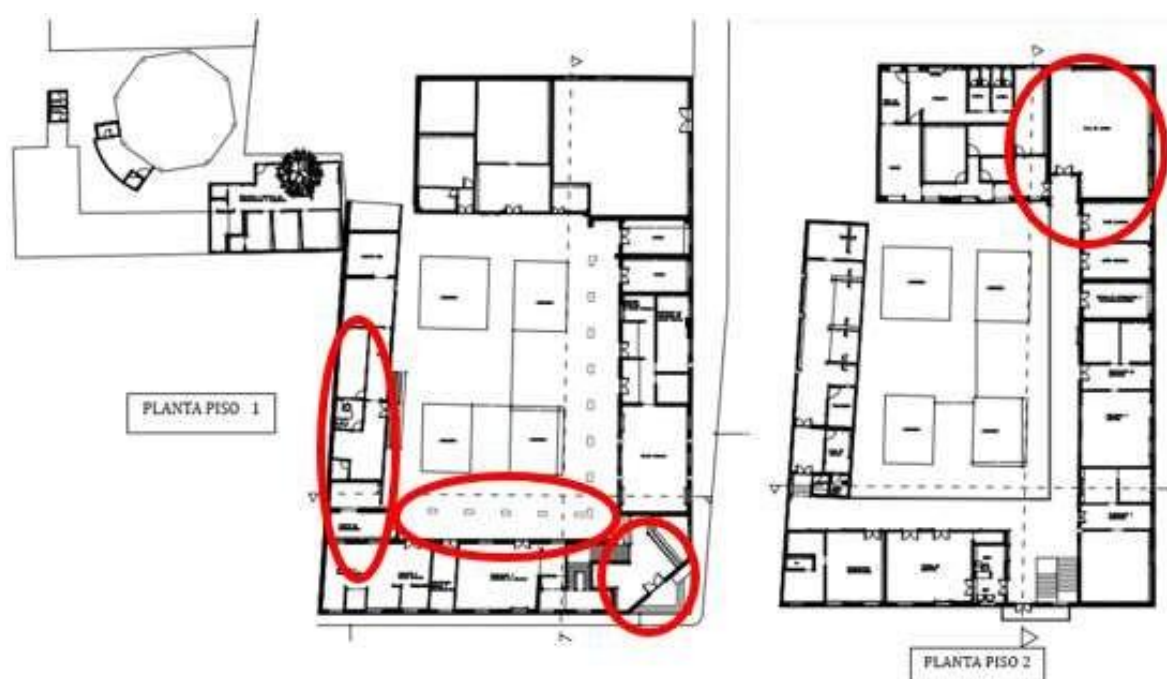
7.4 Mantenimiento localizado de pisos

Descripción de la actividad

Se intervendrán únicamente los sectores donde existan piezas sueltas, desgaste, pérdida de adherencia, levantamientos o desniveles. Las piezas deterioradas se retirarán con cuidado, se preparará el soporte y se colocarán piezas compatibles. Siempre que sea posible, las piezas existentes que puedan recuperarse se conservarán y reinstalarán.

Justificación

El uso cotidiano, el envejecimiento y la humedad han generado deterioros localizados que afectan el buen funcionamiento y la seguridad de los pisos. La reparación se limita a los sectores afectados y conserva la apariencia general existente.





7.5 Mantenimiento suministro e instalación de cielo raso

Descripción de la actividad

Se realizará mantenimiento preventivo y correctivo del cielo raso existente en el área de vacunación, correspondiente a una intervención contemporánea posterior a la configuración original del inmueble. Debido al deterioro ocasionado por humedad, se efectuará su retiro localizado y reposición por cielo raso liviano en PVC, conservando los niveles, alturas y configuración espacial existentes.

La selección del PVC responde a las condiciones de uso del área de vacunación, por ser un material de baja absorción de humedad, lavable y de fácil mantenimiento. Asimismo, su utilización permite unificar el lenguaje de los espacios contemporáneos, donde actualmente existen sectores cercanos con este mismo acabado.



. Justificación

La intervención busca recuperar las condiciones funcionales, higiénicas y de conservación del espacio, sin afectar elementos arquitectónicos originales ni valores patrimoniales del inmueble. Los trabajos corresponden exclusivamente a mantenimiento preventivo y correctivo dentro del marco de reparaciones locativas y se ejecutarán bajo el principio de mínima intervención.



7.6 Mantenimiento de puertas de madera y marcos

Descripción de la actividad

Se limpiarán y prepararán las superficies, retirando manualmente los acabados que se encuentren sueltos o deteriorados. Se repararán de manera localizada las hojas, marcos y uniones que puedan recuperarse. Los herrajes se limpiarán y ajustarán y solo se reemplazarán cuando sea indispensable. Finalmente se aplicará un acabado protector apropiado para la madera y para las condiciones ambientales del inmueble.



Justificación

Las puertas presentan desgaste de acabados y deterioros puntuales relacionados con el uso, la humedad y el paso del tiempo. Se busca recuperar su funcionamiento y apariencia conservando las carpinterías existentes.



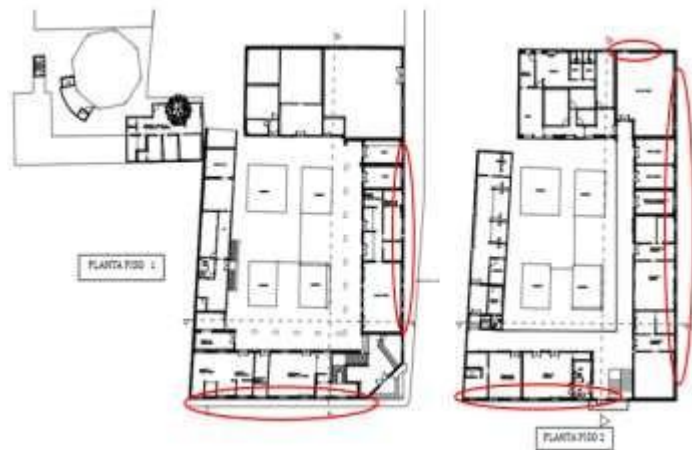
7.7 Mantenimiento de ventanas interiores y exteriores

Descripción de la actividad

Se limpiarán, ajustarán y repararán marcos, hojas, uniones y herrajes. Los vidrios que estén fracturados o no puedan recuperarse se reemplazarán de manera puntual. Se mantendrán las dimensiones, proporciones y modulación de los vanos existentes.

Justificación

Las ventanas presentan desgaste y deterioros localizados que afectan su funcionamiento y protección. La intervención recupera estos elementos sin modificar los vanos ni la composición de las fachadas.





7.8 Mantenimiento de balcones y barandas de mader



Descripción de la actividad

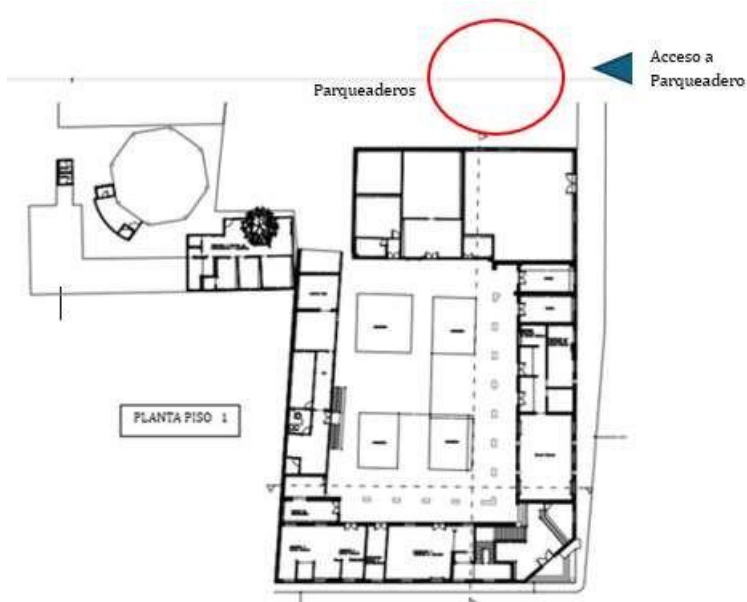
Se limpiarán y prepararán las superficies, se repararán las piezas de madera deterioradas y se ajustarán las uniones. Se aplicará un tratamiento protector compatible con la madera existente y adecuado para las condiciones de exposición del inmueble.

Justificación

La lluvia, la humedad, el uso y el envejecimiento han producido pérdida del acabado protector y desgaste superficial. La intervención busca prolongar la vida útil de los elementos existentes y conservar su apariencia



7.9 Mantenimiento de plantillas de concreto en rampa y estacionamiento



Descripción de la actividad

Se retirará solamente el concreto que se encuentre suelto o deteriorado. Las superficies se limpiarán y prepararán y se repararán las fisuras, desprendimientos y pérdidas localizadas. Los sectores que deban reponerse se ejecutarán manteniendo los niveles y pendientes actuales.

Justificación

Las superficies presentan desgaste y deterioros localizados asociados al uso, la humedad y la exposición. La reparación permitirá recuperar condiciones adecuadas de circulación sin modificar la configuración del área.



7.10 Mantenimiento localizado de pañetes interiores y exteriores

Descripción de la actividad

Se identificarán los sectores donde el pañete esté desprendido, sin adherencia, fisurado o afectado por humedad. Se retirará únicamente el material suelto, se limpiará el soporte y se ejecutarán resanes localizados con un mortero compatible. No se retirarán pañetes completos cuando puedan conservarse.

Justificación

Se presentan pérdidas y desprendimientos puntuales de pañete asociados principalmente a humedad, envejecimiento y pérdida de adherencia. La reparación busca recuperar la continuidad de las superficies sin retirar innecesariamente material existente.

|



7.11 Mantenimiento general de muros y fachadas: limpieza, preparación y pintura

Descripción de la actividad

Se protegerán las carpinterías, pisos, rejas y demás elementos que no serán intervenidos. La preparación de las superficies se hará principalmente de forma manual, retirando únicamente las capas de pintura que estén sueltas o sin adherencia. Primero se atenderán los resanes de pañete y después se aplicará el acabado de pintura compatible con el soporte. No se aplicarán impermeabilizantes continuos como solución general a la humedad de los muros.

Justificación

Los muros y fachadas presentan pérdida de pintura, desprendimiento de algunas capas y suciedad superficial. La intervención corresponde al mantenimiento de los acabados existentes y busca mejorar su protección y presentación sin modificar la composición de las fachadas



7.12 Mantenimiento y reposición localizada del cerramiento liviano existente en el área de vacunación



Descripción de la actividad

Se realizará mantenimiento y, donde sea necesario, reposición puntual de los paños deteriorados del cerramiento liviano existente en el área de vacunación. Se conservarán exactamente su ubicación, trazado y distribución actuales. Los componentes que deban reponerse podrán resolverse con perfiles metálicos, paneles de yeso y vidrio de seguridad, de acuerdo con los planos del proyecto. Las fijaciones serán puntuales y se ubicarán sobre superficies contemporáneas, evitando elementos patrimoniales.

Justificación

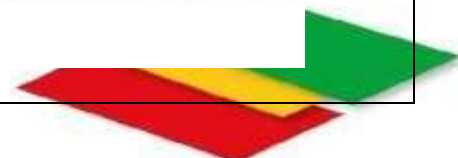
El cerramiento existente presenta deterioros propios del uso y requiere mantenimiento para conservar condiciones adecuadas de higiene y funcionamiento. La intervención se limita a reparar o reponer los componentes deteriorados, sin crear nuevas divisiones, desplazar muros ni modificar la distribución interior



Estado actual de la oficina



Propuesta



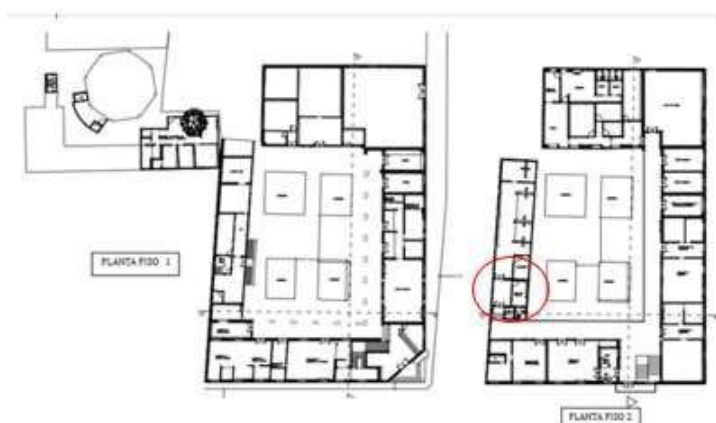
7.13 Suministro e instalación de mobiliario para cocineta

Descripción de la actividad

Se suministrará e instalará un mueble modular en el punto de cocineta existente, conservando su ubicación y función. Será resistente a la humedad y de fácil limpieza y mantenimiento. La instalación se realizará de manera puntual y sin ejecutar regatas ni modificaciones permanentes en muros, pisos o elementos patrimoniales.

Justificación.

El mueble existente presenta desgaste y condiciones de uso que dificultan su funcionamiento y mantenimiento. Su reposición permite recuperar las condiciones de servicio sin intervenir la arquitectura del inmueble.



7.14 Mantenimiento y reposición de mueble para lavamanos

Descripción de la actividad

Se reemplazará el mueble deteriorado del lavamanos por un elemento resistente a la humedad y de fácil mantenimiento, conservando el punto, posición y dimensiones generales existentes. Las fijaciones serán puntuales y desmontables.

Justificación

El mueble actual presenta desgaste, deterioro por humedad y uso y pérdida de funcionalidad. La intervención busca recuperar las condiciones de higiene y servicio del punto existente sin modificar la configuración arquitectónica



PROPUESTA DE MOBILIARIO



7.15 Mantenimiento de acceso vehicular

Descripción de la actividad: Debido al avanzado estado de deterioro de la reja existente, se realizará su desmonte y retiro controlado. Posteriormente se suministrará e instalará un nuevo portón en el mismo acceso, procurando mantener su función y configuración general. La intervención se ejecutará de manera cuidadosa, conservando los vestigios y elementos de valor patrimonial existentes y evitando afectaciones sobre la arquitectura del inmueble.

Justificación: La reja existente del portón, presenta oxidación, desgaste y fractura de algunos de sus componentes, condiciones que afectan su funcionamiento y seguridad. Por su estado actual, se considera necesaria su reposición, buscando garantizar la funcionalidad del acceso y mantener una adecuada relación con el carácter patrimonial de Casa Fátima.

Adicionalmente, se plantea la implementación de un sistema automatizado de control de acceso vehicular mediante talanquera, destinado a regular y controlar de manera eficiente el ingreso y salida de los vehículos a las instalaciones. Este sistema permitirá mejorar la organización del acceso, fortalecer las condiciones de seguridad y facilitar el control y registro de los vehículos autorizados, evitando ingresos no permitidos y contribuyendo a una operación más ordenada y segura.

De manera complementaria, se contempla la adecuación e implementación de una garita de vigilancia, concebida como un punto de control permanente para el personal de seguridad encargado de supervisar el acceso vehicular y peatonal. Esta infraestructura deberá proporcionar condiciones adecuadas de funcionamiento, seguridad, comodidad y protección para los vigilantes durante el desarrollo de sus actividades, garantizando una adecuada visibilidad hacia los accesos y permitiendo la operación efectiva del sistema de control.

La integración de la talanquera automatizada con la garita de vigilancia permitirá establecer un esquema integral de control y seguridad, optimizando los procedimientos de ingreso y salida y fortaleciendo las condiciones de protección tanto de las instalaciones como de las personas que hacen uso de ellas.



7.15 Desmonte controlado y manejo de residuos

Descripción de la actividad

Los desmontes se realizarán manualmente y de manera controlada, protegiendo las superficies y elementos que permanezcan en el inmueble. Los residuos se separarán, se acopiarán temporalmente de forma segura y se retirarán del predio para su disposición conforme a las disposiciones aplicables.

Justificación

. Las reparaciones requieren retirar materiales deteriorados. Un manejo ordenado de estos residuos evita daños a los pisos, patios, cubiertas, carpinterías y demás elementos que deben conservarse, y evita afectar las áreas comunes y el espacio público.



8. CRITERIOS DE MATERIALES Y ACABADOS

En Cartagena, la humedad y la exposición constante a la lluvia hacen especialmente importante que los materiales nuevos se comporten de manera compatible con los existentes. La selección definitiva se verificará en obra y, cuando sea necesario, mediante muestras o pruebas previas

Elemento	Criterio de intervención
Teja	Conservar las piezas existentes recuperables y sustituir únicamente las que no puedan recuperarse por piezas compatibles.
Impermeabilización	Utilizar un sistema compatible con el elemento a intervenir, limitado a recuperar la estanqueidad de la viga canal y correctamente resuelto en encuentros.
Morteros	Utilizar morteros acordes con los materiales existentes, que permitan que el muro respire y se comporte de manera similar al pañete original. Evitar morteros muy duros o impermeables que puedan retener la humedad y afectar el muro
Pinturas	Utilizar acabados compatibles y permeables al vapor; no aplicar películas impermeables continuas sobre muros tradicionales.
Madera	Conservar la madera existente y realizar reposiciones puntuales con características compatibles y protección adecuada.
Vidrio	Utilizar vidrio de seguridad donde corresponda por uso, manteniendo las dimensiones y modulación existentes.
Cielo raso	Utilizar PVC solamente cuando se confirme que el cielo raso existente es contemporáneo y no posee valor patrimonial.
Cerramiento liviano	Reponer solamente componentes deteriorados del cerramiento existente, conservando su trazado y distribución.
Mobiliario	Utilizar elementos modulares y desmontables, sin afectar de manera permanente los elementos constructivos.



9. METODOLOGÍA DE EJECUCIÓN

Los trabajos se desarrollarán de manera ordenada, procurando que cada actividad tenga el menor impacto posible sobre el inmueble. La secuencia general será la siguiente:

Realizar el registro fotográfico antes de comenzar cada actividad.
Proteger las superficies y elementos que no serán intervenidos.
Marcar previamente los sectores deteriorados.
Ejecutar los desmontes de manera manual y controlada.
Separar los elementos que puedan recuperarse de los residuos que deban retirarse.
Atender primero las causas de filtración y humedad antes de aplicar acabados.
Utilizar los materiales definidos para cada reparación y limitar su aplicación al área necesaria.
Verificar cada actividad durante la ejecución.
Registrar fotográficamente las etapas relevantes y el resultado final.
Entregar las áreas limpias y en condiciones adecuadas de uso.

10. CONSIDERACIONES FINALES

El proyecto se plantea como un conjunto de reparaciones locativas destinadas a mantener Casa Fátima en condiciones adecuadas de funcionamiento, higiene, seguridad y conservación. Las actividades responden a deterioros puntuales producidos por el uso, el envejecimiento, la humedad y la exposición a las condiciones ambientales de Cartagena.

La propuesta no contempla cambios de volumetría, intervenciones estructurales, ampliación o creación de vanos, modificación de fachada ni cambios en la distribución interior. Se busca conservar la arquitectura existente y actuar solamente donde sea necesario, evitando retirar o reemplazar elementos que puedan recuperarse.

En las reparaciones de cubiertas y canales se dará prioridad al control de las filtraciones; en pañetes y muros se atenderá primero la causa de la humedad; en carpinterías se privilegiará la reparación; y en los elementos contemporáneos se procurará que las reposiciones sean puntuales y desmontables. De esta manera, las obras responden a una necesidad real de mantenimiento sin cambiar la manera en que el inmueble se encuentra configurado.

Atentamente



LUZ MERCEDES SIMARRA NAVARRO

T.P. A20092509-45756168

Arquitecta autorizada para adelantar trámites ante el ministerio
Alcaldía de Cartagena





- ACOTACIONES EN METROS.
- NIVELES EN METROS.
- NO SE TOMARÁN COTAS A ESCALA DE ESTE PLANO.
- ESTE PLANO DEBERÁ VERIFICARSE CON LOS CORRESPONDIENTES DE INSTALACIONES Y ESTRUCTURALES. CUALQUIER DISCREPANCIA DEBERÁ CONSULTARSE CON LA DIRECCIÓN DE LA OBRA.
- EL CONTRATISTA RECFICARÁ EN EL LUGAR DE LA OBRA, ANTES DE EJECUTAR, LAS DIMENSIONES Y NIVELES INDICADOS EN ESTE PLANO, DEBIENDO SOMETER A LA DIRECCIÓN DE LA OBRA CUALQUIER DIFERENCIA QUE HUBIERE.
- ASÍ COMO LA INTERPRETACIÓN QUE DE EL PROPIO CONTRATISTA A ESTE DIBUJO.
- FAVOR DE REVISAR ESTE PLANO CON SUS CORRESPONDIENTES DE INGENIERÍA Y DETALLES.

NSL	NIVEL SUPERIOR PRETIL
NSL	NIVEL SUPERIOR LOSA
NIL	NIVEL INFERIOR LOSA
NSC	NIVEL SUPERIOR CERRAMIENTO
NIC	NIVEL INFERIOR CERRAMIENTO
NPT	NIVEL DE PISO TERMINADO
NBT	NIVEL BANQUETA TERMINADA
NC	NIVEL DEL CARPETA ASFALTICA
NIV	NIVEL INFERIOR DE VENTANA
NSF	NIVEL SUPERIOR DE FIRME
NSB	NIVEL SUPERIOR DE BANQUETA
NSE	NIVEL SUPERIOR DE EMPASTADO
NSM	NIVEL SUPERIOR DE MURO

A map of the village of Casa Fatima. The village is outlined in orange. The name 'CASA FATIMA' is written in the center of the village. The map shows several streets, including 'CASA FATIMA' and 'CASA FATIMA'.

- ACOTACIONES EN METROS.
- NIVELES EN METROS.
- NO SE TOMARÁN COTAS A ESCALA DE ESTE PLANO.
- ESTE PLANO DEBERÁ VERIFICARSE CON LOS CORRESPONDIENTES DE INSTALACIONES Y ESTRUCTURALES. CUALQUIER DISCREPANCIA DEBERÁ CONSULTARSE CON LA DIRECCIÓN DE LA OBRA.
- EL CONTRATISTA RECTIFICARÁ EN EL LUGAR DE LA OBRA, ANTES DE EJECUTAR, LAS DIMENSIONES Y NIVELES INDICADOS EN ESTE PLANO, DEBIENDO SOMETER A LA DIRECCIÓN DE LA OBRA CUALQUIER DIFERENCIA QUE HUBIERE ASÍ COMO LA INTERPRETACIÓN QUE DE EL PROPIO CONTRATISTA A ESTE DIBUJO.
- FAVOR DE REVISAR ESTE PLANO CON SUS CORRESPONDIENTES DE INGENIERÍA Y DETALLES.

ARQ. CAMILO MARIMON GUTIERREZ
TP: A37732023 - 1007710965

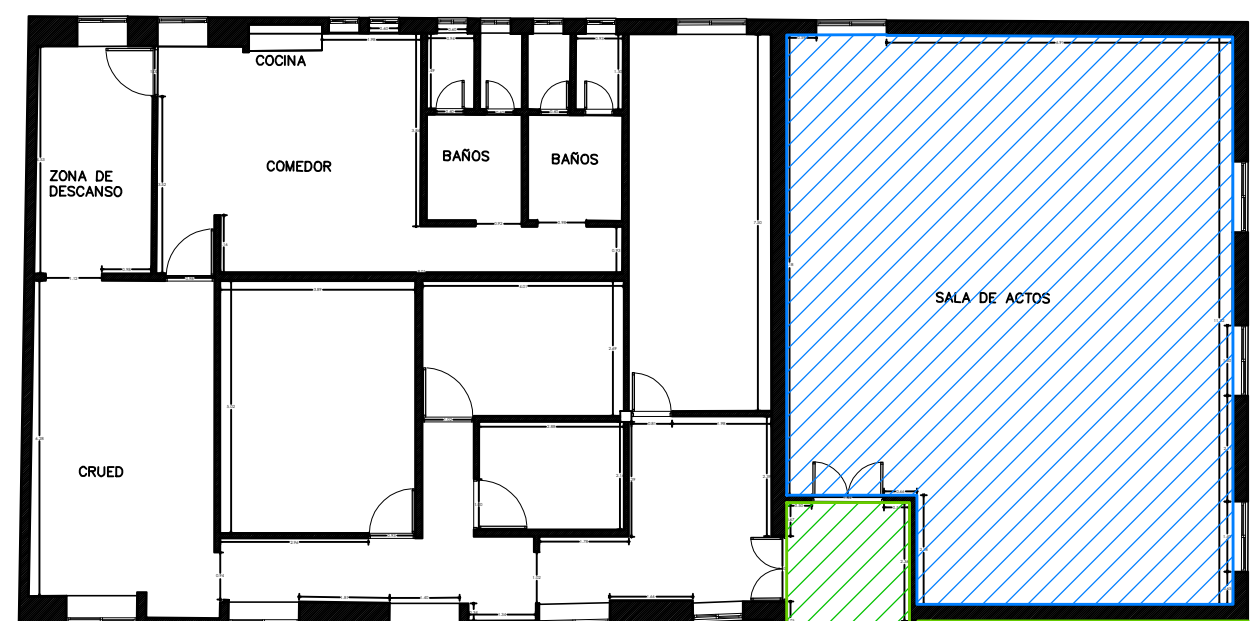
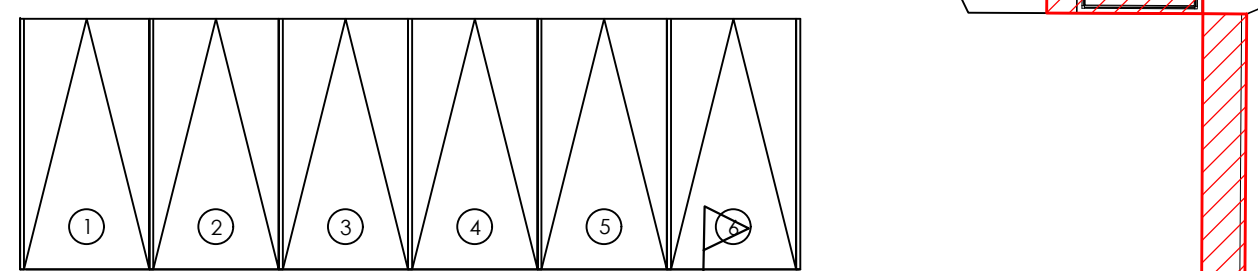
SAMARA OLIVARES TORRES

ÁREAS A INTERVENIR DADIS

DADIS (CASA FATIMA)

01

23/09/2026



 ÁREA A INTERVENIR SEGUNDO PISO:
240.75 M2



	Información de Referencia Coordinate System: MAGNA Colombia Projection: Transverse Mercator Datum: MAGNA False Easting: 5.000.000 False Northing: 2.000.000 Central Meridian: -73,0000 Scale Factor: 0,9992 Latitude Of Origin: 4,0000 Units: Meter	Convenciones — Nomenclaruta vial — Limite Manzana — Limite Predial — Construcción	Datos Generales Tipo Avalúo: 01 Fecha Gen: 2026-09-14 Sector No: 01 Vigencia: 2026 Vereda/Manzana: 0145	Observaciones Notas: La información contenida en este documento corresponde a la inscripción catastral, de conformidad con los aspectos físicos, jurídicos y económicos contenida en la base de datos catastral del Área Metropolitana de Barranquilla en jurisdicción del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias vigente al momento de su expedición, por lo que NO SUSTITUYE la información de área y linderos contenida en los títulos que le dieron origen al predio respectivo (tales como escrituras públicas y certificado de tradición). Este certificado no es un documento válido para solicitar ante Notarías, Registro de Instrumento Público ni Curaduría Urbana la modificación y/o rectificación de las medidas y linderos del mismo, en el evento de pretenderse efectuar esta gestión debe adelantarse el proceso contemplado en Resolución Conjunta IGAC 1101 SNR 11344 de 2020, el cual establece los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales como es de conocimiento de las diferentes entidades del país. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio", numeral 5 del artículo 1.5. de la Resolución Única 1040 de 2023 Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC; La base de datos catastral del AMB solo registra información de los municipios para los cuales fue habilitado y/o contratado, es decir, los municipios de Galapa, Puerto Colombia y el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena Indias.	No. Rad: CC-2026-1435800009689
--	--	---	--	---	---------------------------------------