Alcaldía Mayor de
Cartagena de Indias

ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA

INFORME TÉNICO DE DIAGNOSTICO PARA EL MANTENIMIENTO DE LA CASA SIETE INFANTES, CENTRO HISTORICO CARTAGENA DE INDIAS.

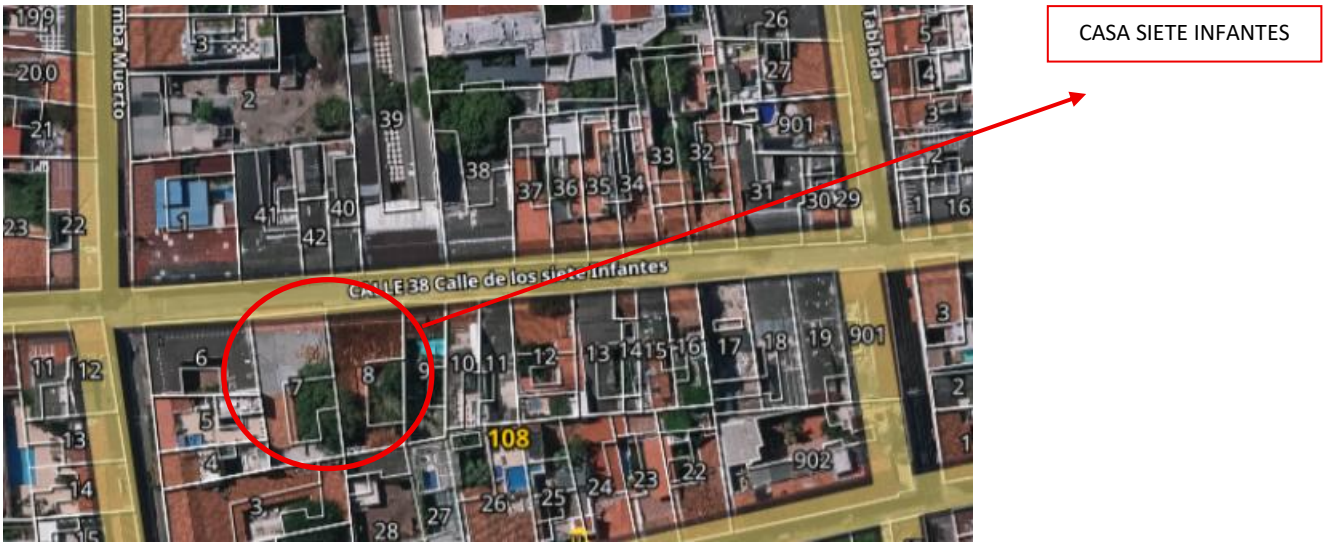


CASA SIETE INFANTES (SAN DIEGO, CENTRO HISTORICO)	
Dirección: Centro Histórico, Calle 38 # 9-94 Calle de los Siete Infantes, 9-94, San Diego, Cartagena de Indias, Bolívar	Localidad: Histórica Y Del Caribe Norte
Unidad Comunera: UCG 1	Unidad administrativa Localidad 1
Referencia Catastral: 13001010100000108	Uso: Institucional

CASA SIETE INFANTES, CENTRO HISTORICO

LOCALIZACIÓN

Fuente: Google maps.







Fuente: Google imágenes.

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento desarrolla el diagnóstico técnico integral de la casa patrimonial Siete Infantes, ubicada en el barrio San Diego del Centro Histórico de Cartagena de Indias, a partir de la inspección técnica de campo realizada por el equipo técnico especializado. El objetivo fundamental de esta evaluación fue determinar el estado general de conservación del inmueble mediante la identificación de los niveles de deterioro, las condiciones de habitabilidad y las necesidades prioritarias de intervención en sus diferentes componentes constructivos y tipológicos.

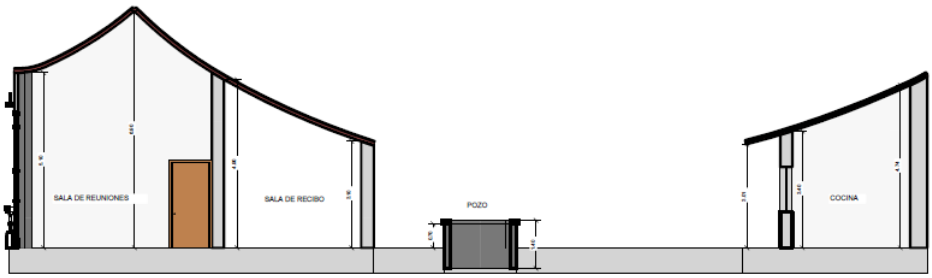
Para tal efecto, se llevó a cabo un recorrido técnico minucioso por la totalidad de los espacios internos, patios y fachadas de la edificación, permitiendo la revisión sistemática de los elementos arquitectónicos e hidráulico-estructurales que la conforman. Dicha evaluación abarcó el análisis de la mampostería histórica, la estructura de soporte y cubierta en teja de barro, los recubrimientos y pañetes tradicionales de cal, los elementos de carpintería de madera (puertas, ventanas y balcones), así como las baterías sanitarias y las redes eléctricas e hidrosanitarias existentes.

El análisis contempla la caracterización de las patologías asociadas al ambiente marino y tropical, tales como la severa humedad por capilaridad en muros, la presencia de filtraciones por el deterioro de la cubierta, la degradación de la madera por agentes xilófagos y la corrosión de herrajes y puntos eléctricos por salinidad. Este diagnóstico se enmarca en la planificación de intervenciones de conservación preventiva y mantenimiento correctivo, orientadas a mitigar el deterioro progresivo del bien de interés cultural, frenar la pérdida de elementos originales y prolongar la vida útil de la edificación conforme a las exigencias normativas del Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Histórico.
Con base en los hallazgos consolidados, se establecen las recomendaciones y lineamientos técnicos para la restauración, adecuación y conservación del inmueble, priorizando acciones inmediatas que eliminen riesgos estructurales y restauren las condiciones óptimas de funcionalidad, preservación patrimonial y seguridad. En este sentido, el informe constituye un insumo técnico fundamental para la estructuración de la hoja de ruta que guiará las intervenciones locativas y de restauración especializada de manera eficiente y en estricto cumplimiento de la normativa patrimonial vigente.

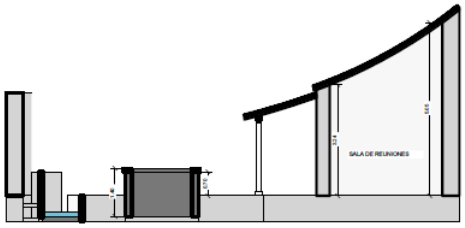
PLANOS ARQUITECTONICOS

FACHADA PRINCIPAL

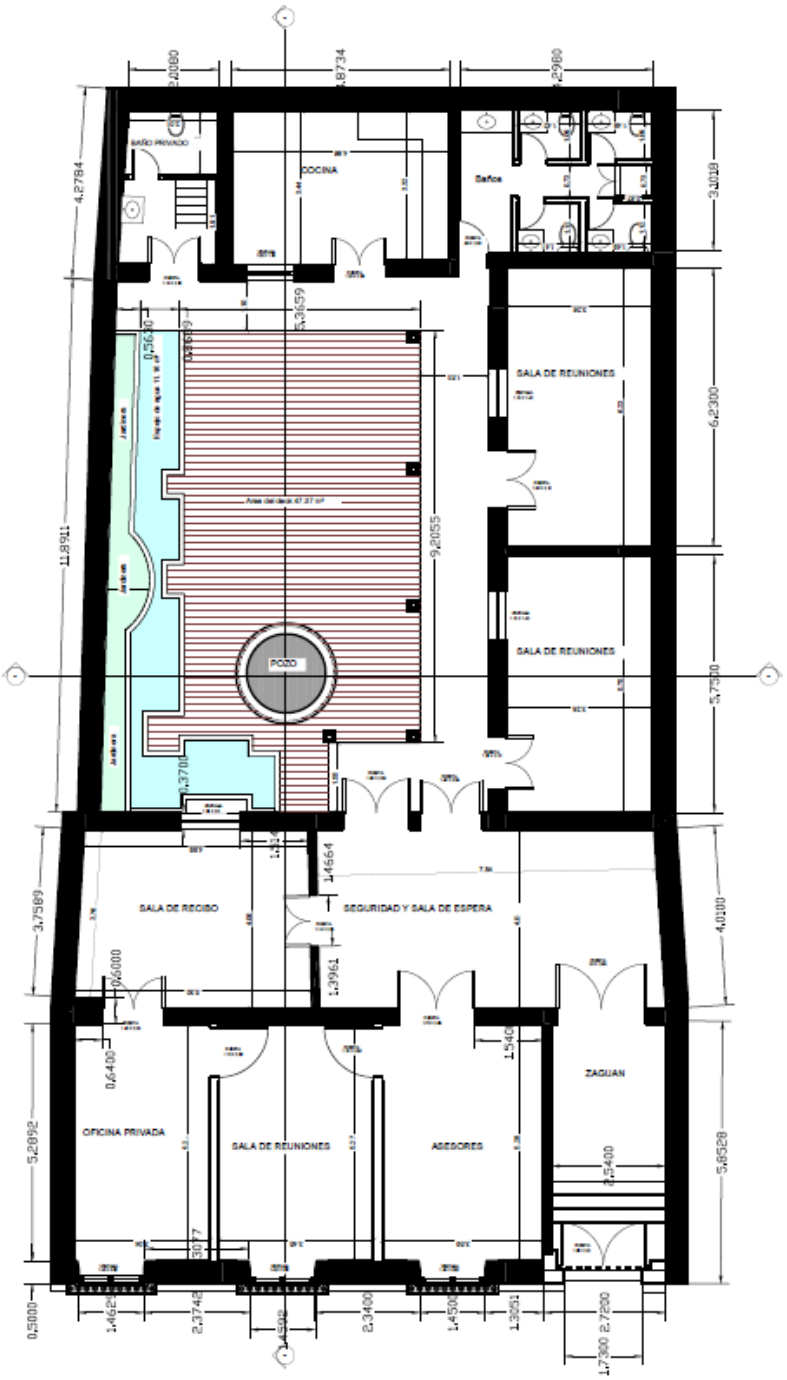




CORTE LONGITUDINAL



PLANO ARQUITECTONICO 1 NIVEL



Plano De Planta

DIAGNOSTICO GENERAL

El Distrito de Cartagena reconoce la importancia de preservar y poner en valor los inmuebles de carácter patrimonial ubicados en el Centro Histórico. En este sentido, la Casa de los Siete Infantes requiere una intervención de mantenimiento integral y conservación preventiva con el fin de asegurar el cumplimiento de la normativa de conservación patrimonial (Ley 397 de 1997, Ley 1185 de 2008) y la seguridad de sus ocupantes y visitantes.

La elaboración de este diagnóstico técnico constituye una herramienta fundamental para establecer el estado actual del inmueble, identificar las patologías constructivas y de deterioro arquitectónico, y definir la línea base para la asignación de recursos y ejecución de obras de conservación.

El mantenimiento y restauración preventiva de este inmueble permitirá:

- **Preservación patrimonial:** Preservar el valor patrimonial e histórico, evitando la pérdida irreversible de elementos tipológicos originales (muros en mampostería histórica, carpinterías de madera y cubiertas en teja de barro).

- **Estabilidad y seguridad:** Garantizar la estabilidad estructural y la seguridad, eliminando riesgos asociados al desprendimiento de pañetes, colapso de elementos de madera y filtraciones de agua.

- **Control de agentes degradantes:** Frenar el deterioro progresivo causado por la humedad por capilaridad y la exposición a ambientes marinos y salinos.

- **Cumplimiento normativo:** Asegurar el cumplimiento de los lineamientos del Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Histórico de Cartagena.

3. INSPECCIÓN TÉCNICA DETALLADA Y PATOLOGÍAS IDENTIFICADAS

A partir de la inspección visual ejecutada en la Casa de los Siete Infantes, se identificaron y sistematizaron las siguientes afectaciones y patologías por componentes de la edificación:

A. MUROS Y FACHADAS

- **Observación:** Se evidencian muros en mampostería con presencia extendida de humedad por capilaridad en el primer nivel (soplamiento y ampollamiento de la pintura y del estuco), así como eflorescencias salinas en la base de los muros. En sectores de fachada e interiores se presentan fisuras no estructurales y desprendimiento localizado de pañetes tradicionales de cal/arena.



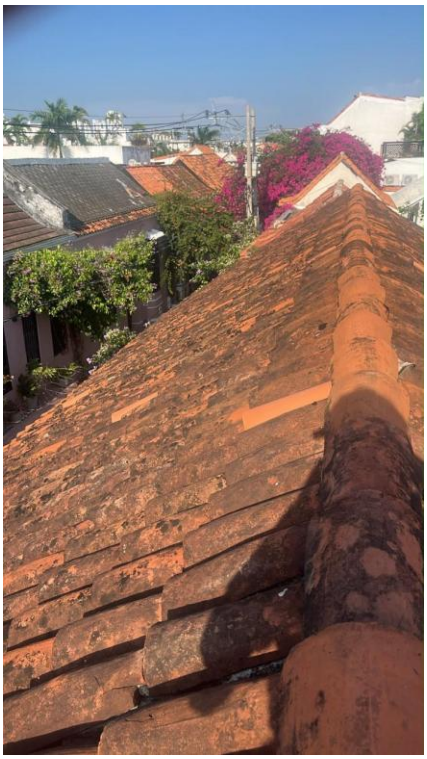





- **Diagnóstico:**
  - *Estado general:* Regular a Deficiente.
  - *Riesgos:* Filtración continua de humedad desde el terreno, degradación de la mampostería, pérdida de acabados y degradación estética y funcional.
- **Recomendaciones:**
  a. Picado de pañetes soplados y aplicación de tratamientos para el control de humedad por capilaridad en base de muros.
  b. Consolidación de mampostería con morteros de cal compatibles con la arquitectura patrimonial.
  c. Reintegración de pañetes tradicionales y aplicación de pintura transpirable (a base de cal/silicato).

B. CUBIERTA Y ESTRUCTURA DE MADERA

- **Observación:** La cubierta en teja de arcilla cocida (teja española) presenta tejas partidas, desalineadas y vetustas. En la estructura de soporte (par y nudillo / entablado de madera) se identifican manchas severas por filtraciones de agua lluvia, pudrición localizada de la madera y ataques puntuales de xilófagos (comején/polilla).






- **Diagnóstico:**
  - *Estado general:* Deficiente.
  - *Riesgos:* Infiltración directa de agua lluvia en épocas invernales hacia los salones e interiores, deformación de la estructura de soporte en madera y riesgo de colapso parcial de tramos de cubierta.
- **Recomendaciones:**
  a. Desmonte controlado de tejas en mal estado y revisión general de la estructura de madera.
  b. Reemplazo de elementos estructurales de madera deteriorados (vigas, alfardas y entablados) con tratamiento inmunizante y fungicida.
  c. Instalación de impermeabilización con manto transpirable e instalación de tejas de arcilla nuevas combinadas con las recuperadas en buen estado.

C. CARPINTERÍA DE MADERA (VENTANAS, PUERTAS)

- **Observación:** Las ventanas tradicionales y puertas de acceso presentan alto grado de deterioro por falta de mantenimiento, resecamiento de la madera, desajuste en los sistemas de cierre y bisagras, y pudrición en los bordes inferiores por contacto con la humedad del piso.

CARPINTERÍA DE MADERA (VENTANAS, PUERTAS)







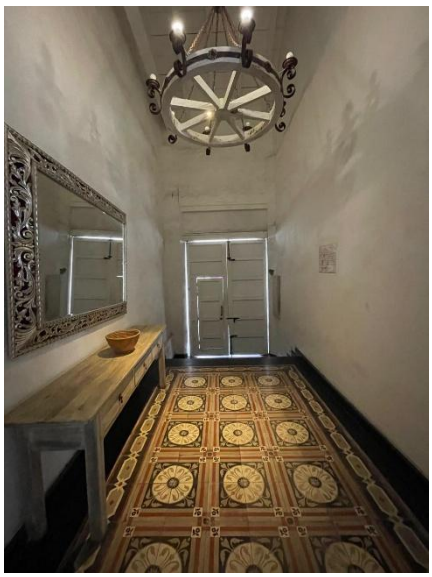


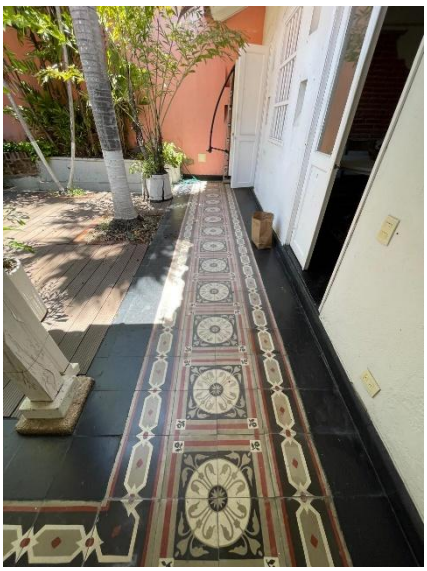
- **Diagnóstico:**
  - *Estado general:* Deficiente.
  - *Riesgos:* Falta de protección climática contra lluvias y viento, pérdida de seguridad del inmueble y pérdida de elementos ornamentales e históricos de carpintería.
- **Recomendaciones:**
  a. Desmonte y restauración de carpintería de madera (decapado, lijado, consolidación e injertos de madera en zonas podridas).
  b. Mantenimiento y sustitución de herrajes, cerraduras y bisagras oxidadas por piezas inoxidables o tratadas.

c. Aplicación de inmunizante y pintura o barniz de protección UV para intemperie.

C. PISOS Y ENCHAPES

- **Observación:** Se observan baldosas desgastadas, con piezas fracturadas y desprendidas en zonas de circulación principal y patios. Los zócalos presentan fisuras y pérdida de fraguado en las juntas.





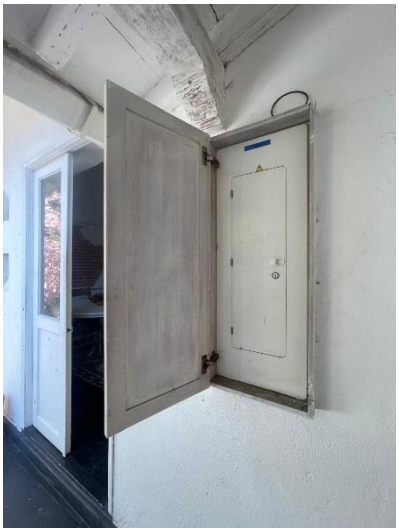
- **Diagnóstico:**
  - *Estado general:* Regular.
  - *Riesgos:* Peligro de tropezones o caídas para los usuarios y transeúntes, infiltración de agua por las juntas desprovistas de emboquillado.
- **Recomendaciones:**
  a. Reposición de piezas de piso fracturadas respetando el patrón arquitectónico original del inmueble patrimonial.
  b. Limpieza general, emboquillado de juntas y sellado impermeabilizante de superficies de piso en piedra o barro.

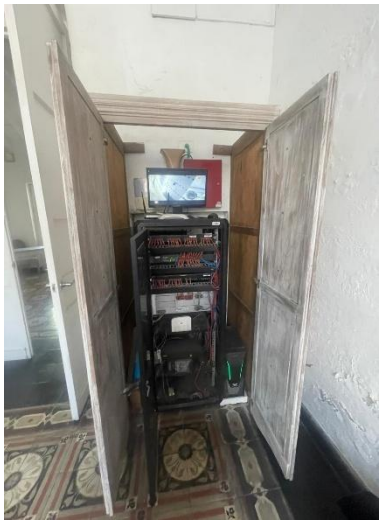
D. INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SISTEMAS COMPLEMENTARIOS

- **Observación:** Cableado expuesto y fuera de norma, puntos eléctricos sulfatados por el ambiente salino, falta de tableros de protección actualizados y ausencia de sistemas eficientes de iluminación.









- **Diagnóstico:**
  - *Estado general:* Deficiente.
  - *Riesgos:* Riesgo de cortocircuito o conflagración en zonas con estructura de madera.
- **Recomendaciones:**
  a. Mantenimiento y adecuación del sistema eléctrico cumpliendo la norma RETIE.
  b. Canalización oculta o en tubería sobrepuesta conforme a las exigencias para conservación patrimonial.

4. CONCLUSIONES Y PASOS A SEGUIR

1. **Urgencia de Intervención:** La Casa de los Siete Infantes requiere de un plan de mantenimiento correctivo y conservación preventiva urgente para frenar el avance del deterioro causado por filtraciones de agua y humedad en muros.

2. **Sostenibilidad del Inmueble:** La ejecución oportuna de estos mantenimientos evitará que el costo de restauración a futuro sea significativamente superior y devolverá las condiciones óptimas de uso y seguridad al inmueble.

STEVEN LAMBIS MONTES
ARQUITECTO
DIRECCION DE APOYO LOGISTICO.