DIAGNÓSTICO TÉCNICO DI-10603
SUBDIRECCIÓN DE ANÁLISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DE CAMBIO CLIMÁTICO
COORDINACIÓN DE ASISTENCIA TÉCNICA
RADICADO IDIGER 2017ER9945

1. DATOS GENERALES.

ATENDIÓ:	Jairo Mauricio Diaz Salazar.			**SOLICITANTE**
CAT	4	**MOVIL**	8	Comunidad.
FECHA	Junio 23 de 2017	**HORA**	11:45 am	**VIGENCIA:** Temporal mientras no se modifique significativamente las condiciones físicas del sector.

DIRECCIÓN	Calle 191 A No. 11 A – 25	**ÁREA DIRECTA**				9464 m².			
SECTOR CATASTRAL	Canaima	**POBLACIÓN ATENDIDA**				1200			
UPZ	09 – Verbenal.	**FAMILIAS**	340	**ADULTOS**	700	**NIÑOS**	500		
LOCALIDAD	01 – Usaquén.	**PREDIOS EVALUADOS**				340			
CHIP	AAA0214DKTO	**OFICIO REMISORIO**				CR – 27685.			

ACLARACIÓN:

El Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER, en cumplimiento de sus funciones, realizó verificación con base en una inspección visual, aplicando la metodología establecida para este tipo de procedimiento (Identificación y valoración cualitativa de la afectación del hábitat a nivel urbano y rural), con el objeto de valorar el grado de afectación de las edificaciones, que permite establecer el compromiso de estabilidad y funcionalidad de las mismas; a fin de identificar predios y/o viviendas inseguras, para realizar las acciones pertinentes a las que haya lugar.

2. TIPO DE EVENTO

Estructural: Daño leve.

3. ANTECEDENTES.

El predio de la Calle 191 A No. 11 A - 25, se localiza en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén y de acuerdo con el Plano del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá - POT (Decreto 190 de 2004, por el cual se compilan los decretos 619 de 2000 y 469 de 2003), no presenta cobertura de amenaza por movimiento en masa e inundación (ver figura 1).

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

Diagonal 47 No. 77B -09 Interior 11 - Conmutador: 4292801 Fax. 4292833 - Bogotá D.C. - Colombia
Página Web: www.idiger.gov.co y www.sire.gov.co mail: idiger@idiger.gov.co

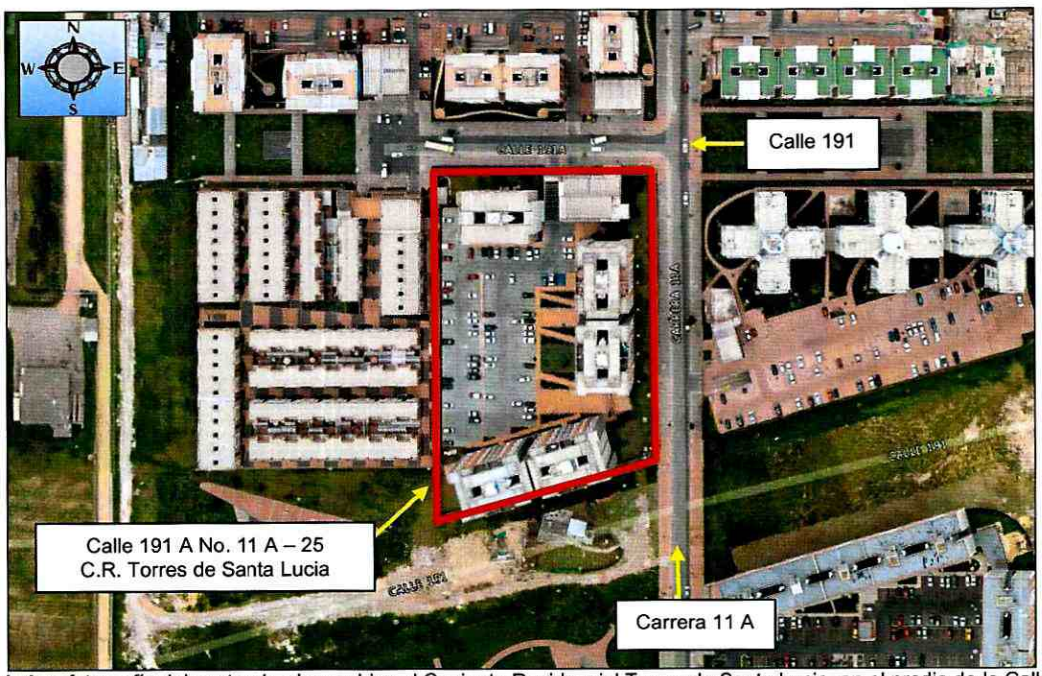


Figura 1. Aerofotografía del sector donde se ubica el Conjunto Residencial Torres de Santa Lucia, en el predio de la Calle 191 A No. 11 A – 25, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén.

4. DESCRIPCIÓN.

En atención al radicado IDIGER 2017ER9945, personal del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER, realizó visita técnica el día 23 de Junio de 2017 al sector donde se ubica el predio de la Calle 191 A No. 11 A - 25, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén, encontrando el conjunto residencial Torres de Santa Lucia, en una zona relativamente plana consolidada urbanísticamente, con vías de acceso vehicular pavimentadas *(ver fotografía 1)*.

El conjunto residencial Torres de Santa Lucia con una edad de construcción de 6 años *(ver fotografías 1 y 2)*, se encuentra conformado por cinco (5) torres de apartamentos de 17 niveles, bajo un sistema estructural industrializado de placas de concreto reforzado, placas de contrapiso en concreto reforzado, placas de entrepiso en loseta de concreto reforzado y cubierta en tejas de fibrocemento apoyadas sobre correas metálicas, junto con viga canales y plaqueta en concreto reforzado, una edificación donde se ubica la zona de acceso, recepción y áreas sociales de tres (3) niveles construida bajo un sistema estructural de pórticos de concreto reforzado, con placas de contrapiso en concreto reforzado cubierto de losetas cerámicas, placas de entrepiso en concreto reforzado y cubierta en tejas de fibrocemento apoyadas sobre correas metálicas junto con viga canales en concreto reforzado y una plataforma en pórticos de concreto reforzado para el estacionamiento de vehículos.

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

Diagonal 47 No. 77B -09 Interior 11 - Conmutador: 4292801 Fax. 4292833 - Bogotá D.C. - Colombia
Página Web: www.idiger.gov.co y www.sire.gov.co mail: idiger@idiger.gov.co

En las plaquetas de concreto que conforman la cubierta de las torres de apartamentos, en el nivel 17, se identifican algunas fisuras con una abertura de 0.5 mm en longitudes de 0.3 m a 0.5 m aproximadamente *(ver fotografías 3, 4 y 5)*, por las cuales al parecer se ha presentado filtración de agua lluvia. En la cara superior de las mencionadas plaquetas y viga canales se observa la implementación de mantos de impermeabilización, en algunos sectores cristalizado y con presencia de apozamiento de aguas. En la zona de contacto entre las tejas de la cubierta y los muretes perimetrales se ha implementado de igual forma impermeabilizaciones junto con la instalación de flanches metálicos *(ver fotografías 6 a 9)*.

En el apartamento 1704 de la Torre 1, se observan algunas fisuras de tendencia vertical en muros de cerramiento y divisorios con aberturas de 0.5 mm en longitudes de 1 m aproximadamente *(ver fotografías 10 y 11)*, dilataciones con abertura de 2 mm en longitudes entre 0.5 m y 2 m entre los muros y la placa de yeso – cemento que hace parte del cielo raso, así como marcas de humedad en el mencionado cielo raso y en algunos muros de cerramiento y divisorios *(ver fotografías 13 a 16)*. La señora Vilma Verónica Navarro Diaz, habitante del apartamento en mención, manifiesta que en los apartamentos del nivel 17 de la Torres 1, se presentan afectaciones semejantes a las observadas en el apartamento 1704, situación que con base en la inspección visual no es posible precisar ya que no se encontró quien permitiera el acceso a los apartamentos.

En el recorrido realizado al conjunto residencial Torres de Santa Lucia, no se observaron patologías estructurales tales como grietas, deformaciones y/o pérdida de verticalidad sobre los elementos estructurales que conforman las mencionadas torres de apartamentos.

Es posible que las humedades y dilataciones observadas en muros y cielo raso del apartamento 1704 de la Torre 1 del conjunto residencial Torres de Santa Lucia, se encuentren relacionados con rupturas del manto impermeable que cubren las placas de la cubierta; a su vez, las fisuras identificadas es probable que se hayan manifestado ante la ocurrencia de asentamientos de la torres de apartamentos, así como ante la presencia de cargas dinámicas como por ejemplo un sismo, lo cual no es posible precisar con base en la inspección visual.

Diagonal 47 No. 77B -09 Interior 11 - Conmutador: 4292801 Fax. 4292833 - Bogotá D.C. - Colombia
Página Web: www.idiger.gov.co y www.sire.gov.co mail: idiger@idiger.gov.co

5. REGISTRO FOTOGRAFICO.



Fotografía 1. Vista del conjunto residencial Torres de Santa Lucia, ubicado en el predio de la Calle 191 A No. 11 A – 25, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén.



Fotografía 2. Vista del interior del conjunto residencial Torres de Santa Lucia, ubicado en el predio de la Calle 191 A No. 11 A – 25, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén. Se observan algunas torres y la plataforma de estacionamiento.



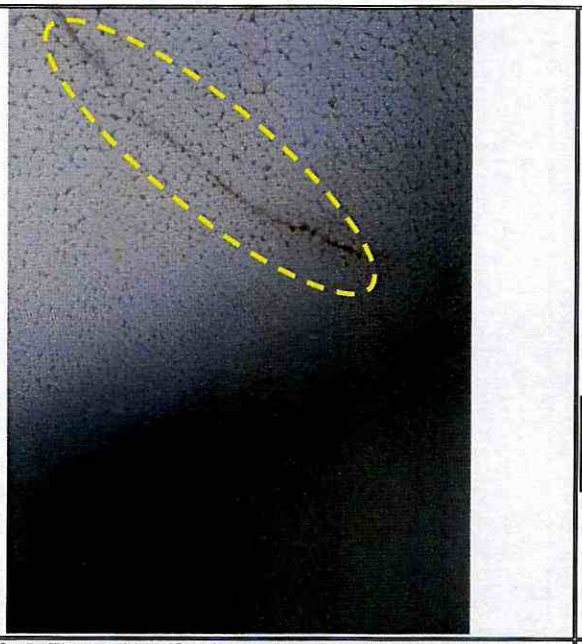
Fotografía 3. Fisuras identificadas en las plaquetas de cubierta en el nivel 17 de la Torre 1 del conjunto residencial Torres de Santa Lucia, ubicado en el predio de la Calle 191 A No. 11 A – 25, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén.



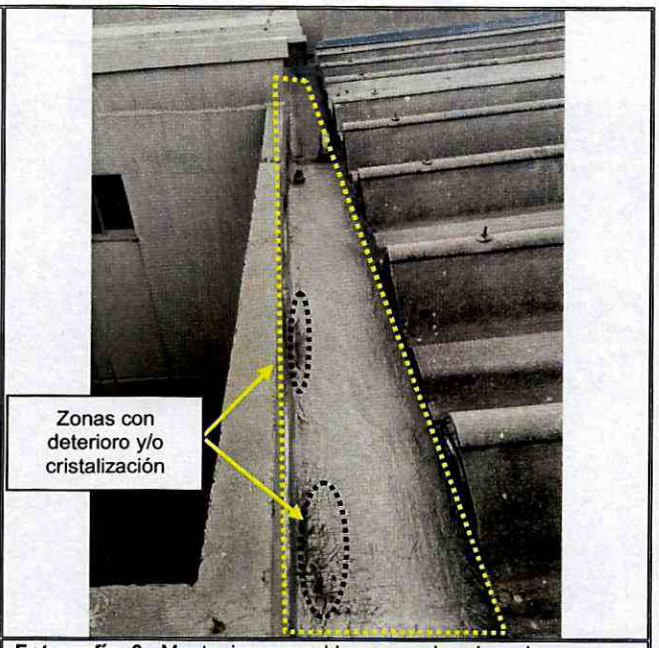
Fotografía 4. Fisuras identificadas en las plaquetas de cubierta en el nivel 17 de la Torre 1 del conjunto residencial Torres de Santa Lucia, ubicado en el predio de la Calle 191 A No. 11 A – 25, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén.

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

Diagonal 47 No. 77B -09 Interior 11 - Conmutador: 4292801 Fax. 4292833 - Bogotá D.C. - Colombia
Página Web: www.idiger.gov.co y www.sire.gov.co mail: idiger@idiger.gov.co



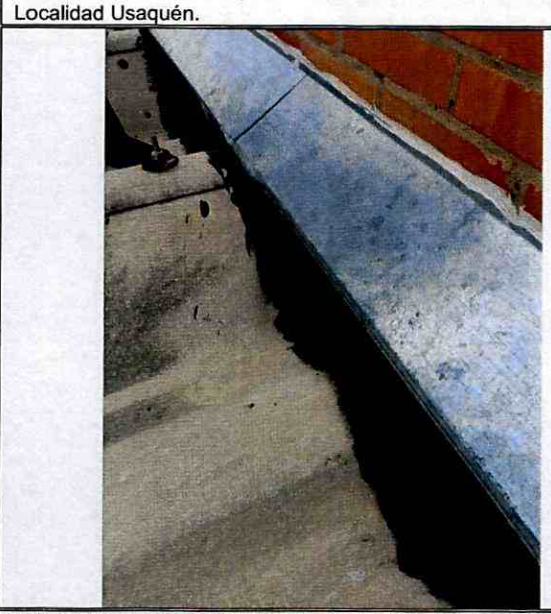
Fotografía 5. Fisuras identificadas en las plaquetas de cubierta en el nivel 17 de la Torre 1 del conjunto residencial Torres de Santa Lucia, ubicado en el predio de la Calle 191 A No. 11 A – 25, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén.



Fotografía 6. Manto impermeable que cubre las viga cana y losetas de cubierta de las torres de apartamentos del conjunto residencial Torres de Santa Lucia, ubicado en el predio de la Calle 191 A No. 11 A – 25, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén.



Fotografía 7. Apozamiento de aguas en las cubiertas de las torres de apartamentos del conjunto residencial Torres de Santa Lucia, ubicado en el predio de la Calle 191 A No. 11 A – 25, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén.



Fotografía 8. Impermeabilización y flanches implementados en la zona de contacto entre las tejas que conforman la cubierta y los muretes del conjunto residencial Torres de Santa Lucia, ubicado en el predio de la Calle 191 A No. 11 A – 25, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén.

Diagonal 47 No. 77B -09 Interior 11 - Conmutador: 4292801 Fax. 4292833 - Bogotá D.C. - Colombia
Página Web: www.idiger.gov.co y www.sire.gov.co mail: idiger@idiger.gov.co



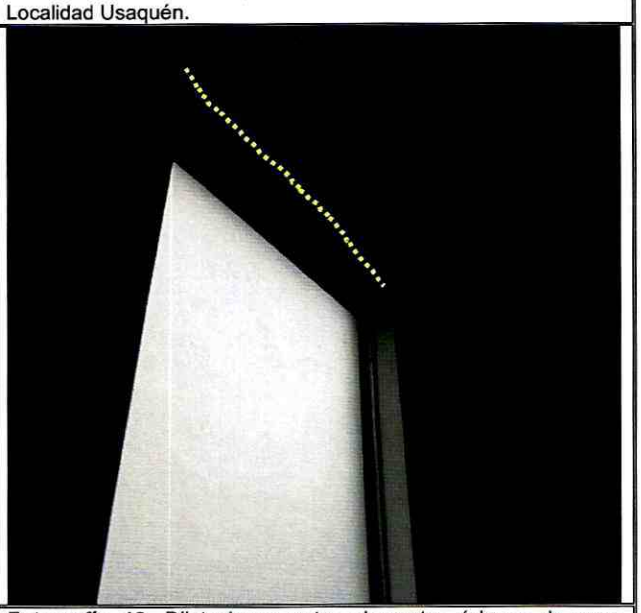
Fotografía 9. Impermeabilización y flanches implementados en la zona de contacto entre las tejas que conforman la cubierta y los muretes del conjunto residencial Torres de Santa Lucia, ubicado en el predio de la Calle 191 A No. 11 A – 25, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén.



Fotografía 10. Grietas y fisuras identificadas en algunas zonas de las placas de entrepiso de los sótanos de estacionamiento de vehículos del edificio L´ SCALA, ubicado en el predio de la Carrera 7 B No. 127 – 45, en el Sector Catastral Bella Suiza de la Localidad Usaquén.



Fotografía 11. Impermeabilización y flanches implementados en la zona de contacto entre las tejas que conforman la cubierta y los muretes del conjunto residencial Torres de Santa Lucia, ubicado en el predio de la Calle 191 A No. 11 A – 25, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén.



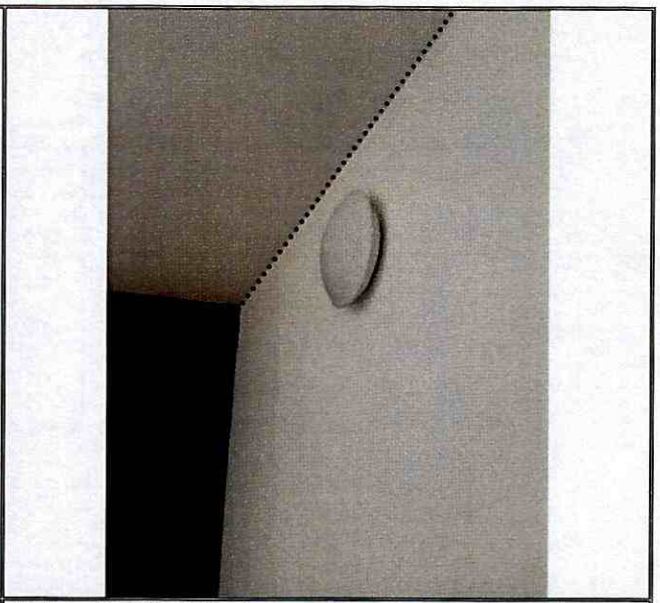
Fotografía 12. Dilataciones entre elementos (placas de yeso cemento) que conforman el cielo raso del apartamento 1704 de la Torres 1 del conjunto residencial Torres de Santa Lucia, ubicado en el predio de la Calle 191 A No. 11 A – 25, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén.

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

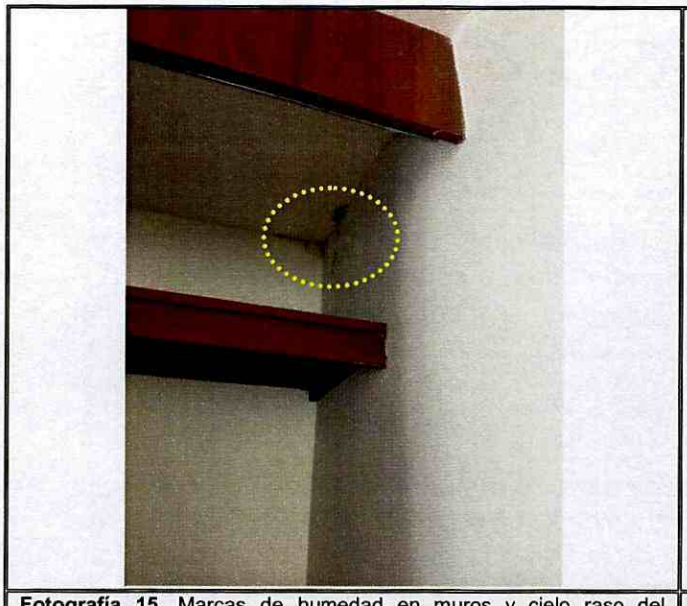
Diagonal 47 No. 77B -09 Interior 11 - Conmutador: 4292801 Fax. 4292833 - Bogotá D.C. - Colombia
Página Web: www.idiger.gov.co y www.sire.gov.co mail: idiger@idiger.gov.co



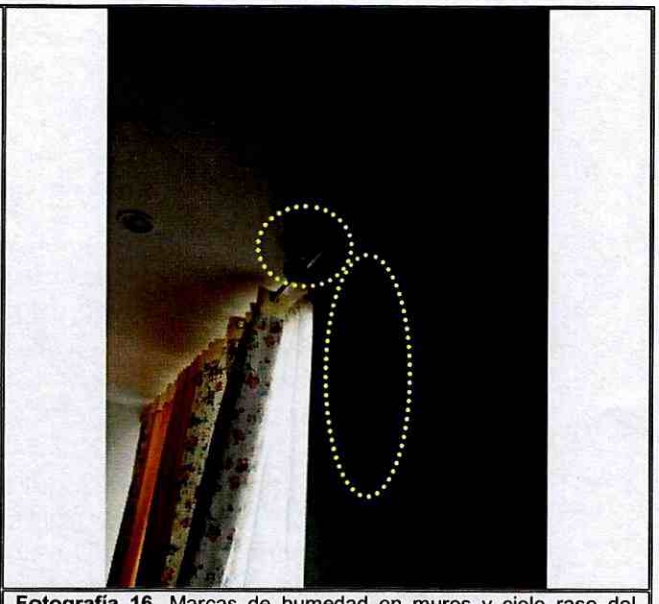
Fotografía 13. Dilataciones entre elementos (placas de yeso cemento) que conforman el cielo raso del apartamento 1704 de la Torres 1 del conjunto residencial Torres de Santa Lucia, ubicado en el predio de la Calle 191 A No. 11 A – 25, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén.



Fotografía 14. Dilataciones entre muros y placas de yeso cemento que conforman el cielo raso del apartamento 1704 de la Torres 1 del conjunto residencial Torres de Santa Lucia, ubicado en el predio de la Calle 191 A No. 11 A – 25, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén.



Fotografía 15. Marcas de humedad en muros y cielo raso del apartamento 1704 de la Torre 1 del conjunto residencial Torres de Santa Lucia, ubicado en el predio de la Calle 191 A No. 11 A – 25, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén.



Fotografía 16. Marcas de humedad en muros y cielo raso del apartamento 1704 de la Torre 1 del conjunto residencial Torres de Santa Lucia, ubicado en el predio de la Calle 191 A No. 11 A – 25, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén.

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

Diagonal 47 No. 77B -09 Interior 11 - Conmutador: 4292801 Fax. 4292833 - Bogotá D.C. - Colombia
Página Web: www.idiger.gov.co y www.sire.gov.co mail: idiger@idiger.gov.co

6. AFECTACIÓN:

Tabla 1. Información recopilada durante la atención del radicado IDIGER 2017ER9945

POSIBLE RESPONSABLE PREDIO	DIRECCION.	AFECTACIÓN	U.H.	FAM.	A	M
Carlos Andrés Pardo Administrador Conjunto Residencial Torres de Santa Lucia	Calle 191 No. 11 A – 25	Fisuras en plaquetas de cubierta Presencia de humedad en plaquetas de cubierta Fisuras en muros de cerramiento y divisorios del apartamento 1704 de la Torre 1 Dilataciones en cielo raso del apartamento 1704 de la Torre 1 Humedad en cielo raso y muros del apartamento 1704 de la Torre 1	340	340	700	500

U.H. : Unidad Habitacional, FAM.: Familias, A: Adultos, M: Menores

7. RIESGOS ASOCIADOS (Potenciales daños que se esperarían de no implementar las recomendaciones).

- De no desarrollarse acciones de mejoramiento y mantenimiento sobre las cubiertas de las torres de apartamentos del conjunto residencial Torres de Santa Lucia, ubicado en el predio de la Calle 191 A No. 11 A – 25, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén, es posible que se incrementen las filtraciones de agua lluvia hacia el interior del apartamento 1704 de la Torre 1, deteriorando en mayor medida las condiciones actuales de dicha apartamento; de igual forma, es posible que se manifiesten las afectaciones observadas en el apartamento 1704, en otros apartamentos del nivel 17 de las torres que pertenecen al mencionado conjunto residencial.

8. ACCIONES ADELANTADAS.

- Inspección visual y evaluación cualitativa de las condiciones físicas del conjunto residencial Torres de Santa Lucia, ubicado en el predio de la Calle 191 A No. 11 A – 25, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén. Inspección realizada el día 23 de Junio de 2017.

9. CONCLUSIONES.

- La estabilidad, habitabilidad y funcionalidad de los apartamentos y zonas comunes del conjunto residencial Torres de Santa Lucia, ubicado en el predio de la Calle 191 A No. 11 A – 25, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén, no se encuentran comprometidas ante los daños identificados durante la visita desarrollada el día 23 de Junio de 2017.

10. ADVERTENCIAS.

- En el caso de adelantarse intervenciones en el predio evaluado en el presente informe técnico, se debe consultar la reglamentación urbanística definida en el sector por la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, para establecer aspectos que no son competencia del IDIGER, relacionados con las restricciones y/o condicionamientos al uso del suelo. Adicionalmente, las intervenciones a realizar deberán contar con el apoyo de personal idóneo, garantizando que se cumplan los requerimientos establecidos en el Decreto No. 926 del 19 de marzo de 2010 y el Decreto 340 del 13 de Febrero de 2012, Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 de acuerdo con la normatividad vigente y para lo cual deberán tramitarse los permisos y licencias respectivas si es el caso.

- No es competencia del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, adelantar estudios de detalle de carácter cuantitativo, que permitan deducir las causas reales y/o precisas de los daños que pudiesen ser identificados en infraestructura pública y/o privada, ni el comportamiento esperado de una edificación ante algún tipo de solicitación (como por ejemplo un sismo), ni aprobar estudios, diseños, acciones o procedimientos desarrollados por terceros encaminados a mitigar condiciones de riesgo que hayan sido identificadas, además los informes técnicos que se hayan generado por parte del IDIGER, para los predios y/o sector involucrado, no hacen las veces de dictamen pericial que sirva de soporte para reclamaciones; a su vez el IDIGER no tiene dentro de su competencia, la de establecer juicios de responsabilidades sobre afectaciones en edificaciones y/o el terreno en general, ni pronunciamientos en relación al cumplimiento de normatividad actual de diseño y construcción en cuanto a reforzamientos, mantenimientos, reparaciones y/o mejoramientos desarrollados en predios privados.

- Las conclusiones y recomendaciones impartidas durante la visita realizada están basadas en la inspección visual realizada, por tal razón pueden existir situaciones no previstas en esta inspección y que se escapan de su alcance. Igualmente, se reitera que dichas inspecciones no hacen las veces de dictamen pericial que sirva de soporte para reclamaciones. La información sobre el predio corresponde a la información suministrada y/o recopilada en campo.

- La vigencia de las conclusiones y recomendaciones impartidas mediante el presente documento técnico son de carácter temporal y se mantienen hasta tanto se modifiquen de manera significativa las condiciones del sector visitado.

Diagonal 47 No. 77B -09 Interior 11 - Conmutador: 4292801 Fax. 4292833 - Bogotá D.C. - Colombia
Página Web: www.idiger.gov.co y www.sire.gov.co mail: idiger@idiger.gov.co

11. RECOMENDACIONES.

- A la Constructora, administración, consejo de copropietarios y propietarios del conjunto residencial Torres de Santa Lucia, ubicado en el predio de la Calle 191 A No. 11 A – 25, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén, desarrollar las acciones de mejoramiento, mantenimiento y/o reparación de los daños que se presentan en las edificaciones que pertenecen al mencionado conjuto residencial, con el acompañamiento de personal idóneo, garantizando que se cumplan los requerimientos establecidos en la Ley 400 de 1997 en el Decreto No. 926 del 19 de Marzo de 2010, Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, de acuerdo con la normatividad vigente, para lo cual se deben tramitar los permisos y licencias respectivos si es pertinente, lo anterior con el propósito de garantizar durante la vida útil de la estructura, las condiciones adecuadas para su uso.

- A la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat desde su respectiva competencia, desarrollar las actuaciones a las que haya lugar, dadas las inconformidades y/o afectaciones manifestadas en el radicado de la referencia y que fueron evidenciadas en la visita técnica desarrollada por parte del IDIGER al conjunto residencial Torres de Santa Lucia ubicado en el predio de la Calle 191 A No. 9 A – 25, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén, las cuales se consignan en el presente Diagnóstico Técnico, lo anterior con el propósito de que sean resueltas por la constructora del mencionado conjunto residencial si es el caso.

- A la administración, consejo de copropietarios y habitantes del conjunto residencial Torres de Santa Lucia, ubicado en el predio de la Calle 191 A No. 11 A – 25, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén, hacer un seguimiento periódico de las condiciones físicas del mencionado conjunto residencial con el propósito de desarrollar intervenciones oportunas que impidan la manifestación de situaciones que generen condiciones de riesgo en la infraestructura pública y privada del sector.

11.1 Elaboró
Firma: Jairo Mauricio Diaz S. 21 Nombre: Jairo Mauricio Diaz Salázar Profesión: Ingeniero Civil – MP: 17202122418 CLD
Profesional de la Coordinación de Asistencia Técnica
11.2 Reviso
JAIRO WILLIAM TORRES BECERRA. Responsable de la Coordinación de Asistencia Técnica Subdirección de Análisis de Riesgos y Efectos de Cambio Climático

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

Diagonal 47 No. 77B -09 Interior 11 - Conmutador: 4292801 Fax. 4292833 - Bogotá D.C. - Colombia
Página Web: www.idiger.gov.co y www.sire.gov.co mail: idiger@idiger.gov.co