DIAGNÓSTICO TÉCNICO – DI-15388
SUBDIRECCIÓN DE ANÁLISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO
GRUPO ASISTENCIA TÉCNICA
RADICADO IDIGER No. 2021ER2439

1. DATOS GENERALES DEL EVENTO

ATENDIÓ: Sergio Alexander Gómez Nemocón				**SOLICITANTE:** Comunidad
CAT	13	**MÓVIL:**	Contratada	
FECHA:	05 de marzo de 2021	**HORA:**	10:00 am	**VIGENCIA:** Temporal mientras no se modifiquen significativamente las condiciones físicas del sector.

DIRECCIÓN:	CL 81 Sur # 6 A - 20 Este (Torre 13 – Apto. 602)	**COORDENADA MEDIA ÁREA INSPECCIONADA**			X: 97320,28 Y: 90541,88		
BARRIO/SECTOR CATASTRAL:	Bolonia I	**ÁREA DIRECTA AFECTADA:**			10 M2		
UPZ:	57 – Gran Yomasa	**POBLACIÓN ATENDIDA:**			4		
LOCALIDAD:	05 – Usme	**FAMILIAS**	1	**ADULTOS**	2	**MENORES**	2
CHIP:	AAA0251WHSY	**PREDIOS EVALUADOS**			1		
ÁREA INSPECCIONADA:	43 M2	**DOCUMENTO REMISORIO**			**CR-39583**		

2. ALCANCE

El Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, en cumplimiento de sus funciones, en especial las establecidas en el Decreto 173 de 2014, realiza la verificación de asistencia técnica con base en una inspección visual, aplicando la metodología 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 y/o infraestructura, que permite establecer el compromiso de estabilidad y funcionalidad de las mismas, a fin de identificar predios, y/o edificaciones y/o infraestructuras inseguras, para analizar y determinar las acciones pertinentes a que haya lugar.

3. ACLARACIONES

Según verificación realizada a la base cartográfica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, se pudo establecer que la dirección suministrada por la comunidad en el radicado de la referencia (KR 4 Este # 78 A – 10 Sur) es la dirección que aparece en la placa domiciliaria del conjunto residencial emplazado en el predio evaluado, logrando establecer que la dirección catastral de este corresponde a la CL 81 Sur # 6 A - 20 Este; dirección que será utilizada en adelante para hacer referencia a la localización del predio evaluado.

Diagonal 47 Nº 77A - 09 Interior 11
Conmutador: 4292800
www.idiger.gov.co

Código Postal: 111071

El IDIGER no tiene dentro de su competencia, la de establecer juicios de responsabilidades sobre afectaciones en edificaciones, infraestructura y/o el terreno en general, ni pronunciamientos en relación con el 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 efectuada para la asistencia técnica 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. La vigencia de las conclusiones y recomendaciones impartidas mediante el presente documento es temporal, y se mantienen hasta tanto se modifiquen de manera significativa las condiciones del sector visitado.

4. ADVERTENCIAS

Para adelantar cualquier intervención en el predio se debe consultar la reglamentación urbanística definida para el sector por la Secretaria Distrital de Planeación – SPD, establecer aspectos que no son competencia del IDIGER, relacionados con restricciones y/o condicionamiento al uso del suelo. Adicionalmente, las intervenciones a realizar deberán contar con el apoyo de personal idóneo, garantizando que se cumplan los requerimientos establecidos con la normatividad vigente, para lo cual se deben tramitar los permisos y licencias respectivos.

Es obligación de los propietarios y/o responsables de los inmuebles propiciar y efectuar el adecuado mantenimiento de las edificaciones y sus instalaciones, como lo dispone el Código de Construcción para Bogotá D.C.

La gestión del riesgo es una responsabilidad de todos los habitantes colombianos, en donde estos, así como las entidades públicas, privadas o comunitarias deben velar por la correcta implementación de la gestión del riesgo de desastres en el ámbito de sus competencias sectoriales y territoriales, en cumplimiento de sus propios mandatos y normas que los rigen. En este sentido, es responsabilidad de todos, adelantar cuando se requieran los análisis de riesgo de detalle de carácter cuantitativo con la rigurosidad técnica y por profesionales idóneos, que permitan deducir las causas reales y/o precisas de los daños que pudiesen ser identificados en infraestructura pública y/o privada, el comportamiento esperado de una edificación ante algún tipo de solicitación (como por ejemplo un sismo); por lo anterior no es responsabilidad del IDIGER aprobar estos estudios, diseños, acciones o procedimientos encaminados a mitigar condiciones de riesgo que hayan sido identificadas. Adicionalmente, los informes técnicos que se hayan generado por parte del IDIGER, para los predios y/o sectores involucrados, 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.

Diagonal 47 Nº 77A - 09 Interior 11
Conmutador: 4292800
www.idiger.gov.co

Código Postal: 111071

5. ESCENARIO DE RIESGO

- Actividad de La Construcción

6. ANTECEDENTES

El Sector Catastral Bolonia I de la Localidad Usme, donde se localiza el predio evaluado, no pertenece a un barrio incluido en el Programa de Legalización y Regularización de Barrios de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP.

Según los planos normativos de "Amenaza por movimientos en masa" 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), actualizados por la Resolución 1483 de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación; el predio evaluado se encuentra dentro de una zona de amenaza Media por movimientos en masa, lo cual, no genera restricción para ocupación o desarrollo urbano.

Revisado el Sistema de Información para la Gestión de Riesgos y Atención de Emergencias de Bogotá (SIRE), con relación a los antecedentes del predio evaluado se encontró que el IDIGER no ha emitido documentos técnicos asociados a movimientos en masa, inundación por desbordamiento y/o avenidas torrenciales, por lo anterior se indica que, en materia de riesgo, no hay restricciones para ocupación del suelo o desarrollo urbano en esta zona. Para cualquier intervención, se recomienda consultar la norma urbanística aplicable.

En atención a solicitudes radicadas anteriormente, el IDIGER ha emitido documentos técnicos como producto de la inspección visual y evaluación cualitativa al predio de la CL 81 Sur # 6 A - 20 Este, relacionados a continuación, los cuales pueden ser consultados en el Centro de Documentación e Información CDI del IDIGER (ver Tabla 1).

Tabla 1. Documentos emitidos por el IDIGER para el predio de la CL 81 Sur # 6 A - 20 Este

DOCUMENTO	FECHA DE VISITA
CT-6983	09/08/2013*
DI-10843	25/08/2017
DI-13982	07/11/2019

*Fecha de emisión

El CT-6983 (2013) corresponde a un Concepto Técnico de la revisión del estudio particular de amenaza y riesgo por movimientos en masa en la Fase II para el predio Villa Alcira proyecto Bolonia Unidad de Actuación 1, por parte del antiguo FOPAE, en cuanto al cumplimiento de los términos de referencia establecidos para la ejecución de dicho estudio. En este CT se concluyó que se cumplían con los términos de referencia establecidos por el FOPAE para la elaboración de estos estudios detallados. En este CT se recomendó, entre otros aspectos, a la Alcaldía Local de Usme, ejercer la vigilancia y control de las obras a desarrollar en el predio evaluado, incluyendo las obras de mitigación, y, a la Subsecretaría Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, previo a la expedición del permiso de enajenación de inmuebles, verificar la existencia de las medidas de mitigación y prevención propuestas.

Diagonal 47 Nº 77A - 09 Interior 11
Conmutador: 4292800
www.idiger.gov.co

Código Postal: 111071

En los Diagnósticos Técnicos DI-10843 (2017) y DI-13982 (2019) se efectuaron inspecciones técnicas en el predio evaluado, evidenciando socavaciones en algunas zonas de los senderos peatonales, exterior a las torres de apartamentos, mientras que, al interior de los apartamentos, se identificaron patrones de daño muy similares consistentes en fisuras casi imperceptibles en muros divisorios y placas de entrepiso, filtraciones de agua, encharcamientos y condiciones de humedad generalizada al interior de estos. Se recomendó a los responsables del parque residencial evaluado, adelantar la verificación de las redes hidráulicas, efectuar el correspondiente mantenimiento y mejoramiento de la calidad de las construcciones, y realizar el mantenimiento de los elementos para el manejo de las aguas, y, a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, desarrollar las acciones encaminadas a que el constructor dé solución a las incomodidades manifestadas por los habitantes del predio evaluado.

7. LOCALIZACIÓN

En la Figura 1 se presenta la ubicación del predio evaluado, esto es, el predio de la CL 81 Sur # 6 A - 20 Este, Parque Residencial Colores de Bolonia Etapa I, Sector Catastral Bolonia I, Localidad Usme.

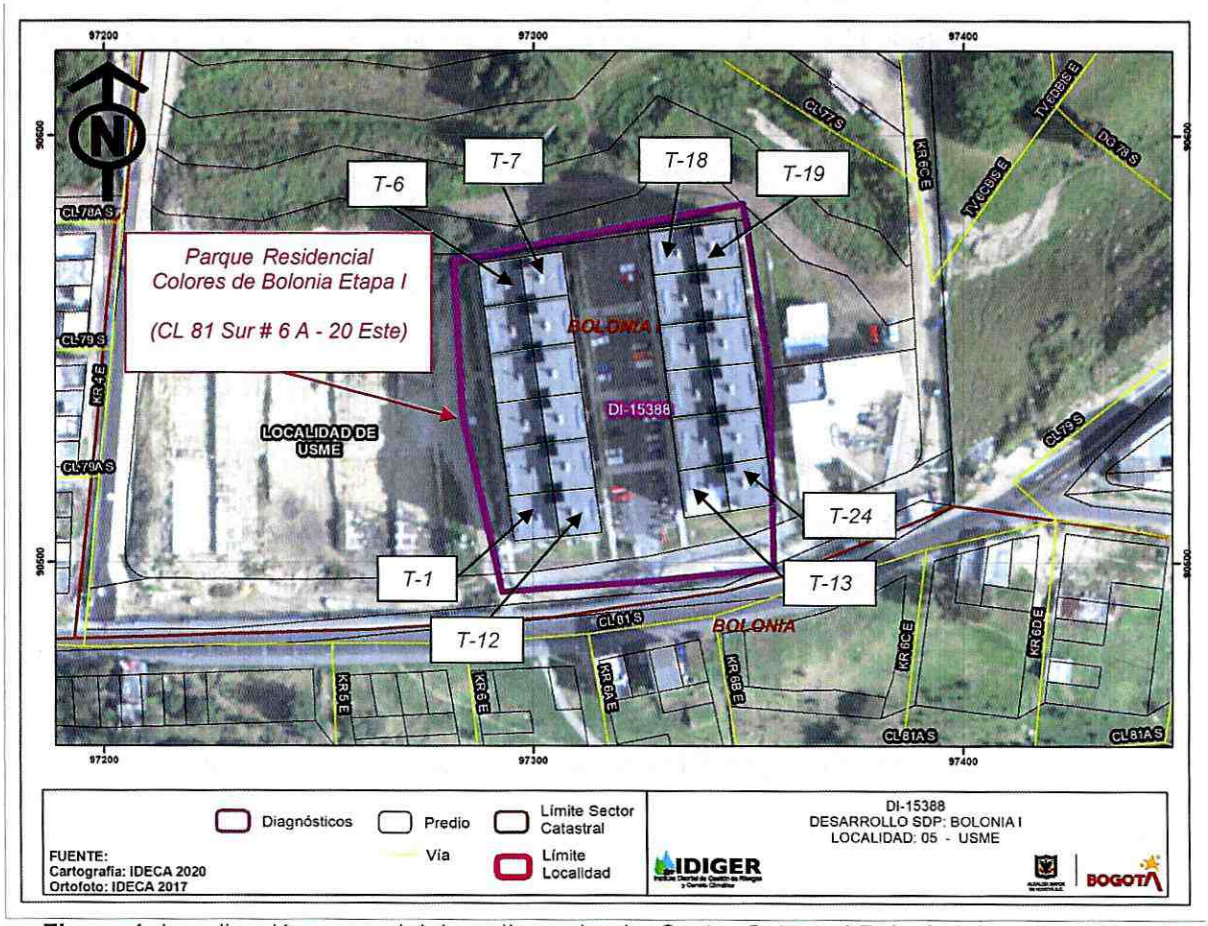


Figura 1. Localización general del predio evaluado, Sector Catastral Bolonia I, Localidad Usme

Diagonal 47 Nº 77A - 09 Interior 11
Conmutador: 4292800
www.idiger.gov.co

Código Postal: 111071

8. DESCRIPCIÓN

Personal del IDIGER realizó visita técnica el día 05 de marzo de 2021, al apartamento 602 – Torre 13 del Parque Residencial Colores de Bolonia Etapa I, encontrando que el sector corresponde a una zona de ladera de pendiente media donde se llevaron a cabo taludes de corte y relleno para el emplazamiento de las torres de apartamentos que conforman el parque residencial en comento, y que cuenta con vías de acceso vehicular pavimentadas.

El Parque Residencial Colores de Bolonia Etapa I cuenta en total con 12 torres de 6 niveles (torres 1-6 y 13-18) y 12 torres de 7 niveles (torres 7-12 y 19-24), con 2 apartamentos por cada nivel, construidas bajo un sistema estructural de muros de carga y losa de entrepiso en concreto reforzado, cubierta al parecer en concreto simple, y con antepecho de ventanas en mampostería simple (ver Figura 1 y Fotografía 1).

Tal y como se describe en los antecedentes, específicamente en el DI-10843, al interior de los apartamentos se presentan filtraciones de agua y condiciones de humedad generalizada, por lo que al parecer no han habido cambios significativos en cuanto a las afectaciones descritas en los antecedentes.

En la visita realizada se inspecciona el interior del apartamento 602 – torre 13 del Parque Residencial Colores de Bolonia Etapa I, apartamento localizado en el último nivel de la torre (ver Fotografía 2), identificando manchas de humedad concentradas principalmente en la cara inferior de la losa de cubierta y en los muros perimetrales (ver Fotografías 3, 4, 5 y 6). En los antepechos de las ventanas también se identifican fisuras de aproximadamente 3 mm de abertura y hasta 30 cm de longitud, de tendencia vertical a lo largo de la unión entre los mampuestos y los muros de carga (ver Fotografías 7 y 8).

De acuerdo con lo indicado por la persona que atiende la visita, adicionalmente se inspeccionan los apartamentos 601 – torre 13, 101 - torre 22, 202 y 402 – torre 23, en los que principalmente se observan problemáticas similares a las condiciones de humedad identificadas en el apartamento 602 – torre 13 (manchas, olores, filtraciones y desprendimientos de pintura por humedades), sin embargo, las mayores afectaciones se presentan en este (ver Fotografías 9 y 10).

9. POSIBLES CAUSAS

- Ausencia de mantenimiento y posible falta de impermeabilización en las fachadas y en las losas de cubierta de las torres de apartamentos.
- Posible ausencia de mantenimiento en las bajantes para las aguas lluvias de las torres de apartamentos
- Posibles daños en las redes hidráulicas internas de las torres de apartamentos
- Deficiencias constructivas en los muros de antepecho de ventanas, de escaleras, y de acceso a los apartamentos.

Diagonal 47 Nº 77A - 09 Interior 11
Conmutador: 4292800
www.idiger.gov.co

Código Postal: 111071

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fotografía 1. Muestra de las torres de apartamentos, visto desde el interior del predio evaluado



Fotografía 2. Fachada de la torre 13 desde el interior del predio evaluado





Fotografía 3 y 4. Manchas de humedad y desprendimiento de pintura en la zona intermedia del apto 602 – torre 13





Fotografía 5 y 6. Manchas de humedad en la zona posterior del apto 602 – torre 13

Diagonal 47 Nº 77A - 09 Interior 11
Conmutador: 4292800
www.idiger.gov.co

Código Postal: 111071

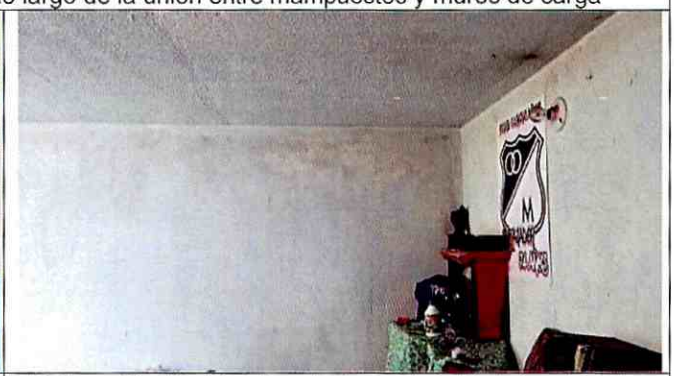




Fotografía 7 y 8. Fisuras en antepecho de ventana a lo largo de la unión entre mampuestos y muros de carga



Fotografía 9. Manchas de humedad en losa de cubierta al interior del apto 601 – torre 13



Fotografía 10. Manchas de humedad al interior del apto 101 – torre 22

11. DAÑOS

Tabla 2. Daños observados en los predios evaluados

No.	DIRECCIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA	USO	N° DE PISOS	DAÑOS
1	CL 81 Sur # 6 A - 20 Este Torre 13 Parque Residencial Colores de Bolonia Etapa I	Muros de carga y losas de entrepiso en concreto reforzado	Residencial	6	Leves

AFECTACIÓN EN INFRAESTRUCTURA PÚBLICA:

SI		NO	X	¿CUAL?	

12. RIESGOS ASOCIADOS (potenciales riesgos que se esperan de no implementar las recomendaciones)

- Aumento progresivo de los daños identificados que podría eventualmente llegar a comprometer la habitabilidad de los apartamentos del Parque Residencial Colores de Bolonia Etapa I.

Diagonal 47 Nº 77A - 09 Interior 11
Conmutador: 4292800
www.idiger.gov.co

Código Postal: 111071

13. ACCIONES ADELANTADAS

- Inspección visual y evaluación cualitativa de las condiciones físicas de la torre 13 del Parque Residencial Colores de Bolonia Etapa I, localizado en el predio de la CL 81 Sur # 6 A - 20 Este, Sector Catastral Bolonia I, Localidad Usme.

- Se dan recomendaciones verbales a las personas que atienden la visita, con el objetivo de dar a conocer las condiciones actuales de riesgo de las edificaciones evaluadas, y de hacer seguimiento a las condiciones de estas. Asimismo, se informa de las competencias del IDIGER.

14. CONCLUSIONES

- La estabilidad y funcionalidad global de la torre 13 del Parque Residencial Colores de Bolonia Etapa I, localizado en el predio de la CL 81 Sur # 6 A - 20 Este, Sector Catastral Bolonia I, Localidad Usme, actualmente no se encuentran comprometidas ante cargas normales de servicio. Se desconoce su comportamiento ante cargas dinámicas.

- La habitabilidad del apartamento 602 de la torre 13 del Parque Residencial Colores de Bolonia Etapa I, localizado en el predio de la CL 81 Sur # 6 A - 20 Este, Sector Catastral Bolonia I, Localidad Usme, actualmente no se encuentran comprometidas ante cargas normales de servicio. Se desconoce su comportamiento ante cargas dinámicas.

15. RECOMENDACIONES

- A la constructora, al parecer Arquitectura y Propiedad S.A.S., según información proporcionada por la comunidad, como responsables de la construcción del Parque Residencial Colores de Bolonia Etapa I, y/o a la Administración del parque residencial en comento, emplazado en la CL 81 Sur # 6 A - 20 Este, Sector Catastral Bolonia I, Localidad Usme, según corresponda:

    - Implementar las acciones de mantenimiento, reparación integral y/o mejoramiento de los elementos que presentan daños, bajo el acompañamiento de personal idóneo, haciendo énfasis en los antepechos de las ventanas y en la impermeabilización tanto de las fachadas como de las cubiertas de las torres de apartamentos, con el propósito de garantizar condiciones adecuadas para su uso durante la vida útil de los inmuebles. De las acciones adelantadas, informar a la comunidad del predio evaluado.

    - Adelantar, bajo el acompañamiento de personal idóneo, una verificación de las redes hidráulicas internas de las torres de apartamentos con el fin de evitar que sigan presentando filtraciones al interior de los apartamentos. De las acciones adelantadas, informar a la comunidad del predio evaluado.

Diagonal 47 Nº 77A - 09 Interior 11
Conmutador: 4292800
www.idiger.gov.co

Código Postal: 111071

- A la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat, desde sus competencias, desarrollar las acciones a las que haya lugar, dadas las afectaciones que se identifican en el Parque Residencial Colores de Bolonia Etapa I, emplazado en la CL 81 Sur # 6 A - 20 Este, Sector Catastral Bolonia I, Localidad Usme, con el propósito de que el constructor brinde solución a las inconformidades manifestadas por la comunidad desde agosto de 2017, como se evidencia en el Diagnóstico Técnico DI-10843 emitido por el IDIGER. De las acciones adelantadas, informar a la comunidad del predio evaluado.

- A la Alcaldía Local de Usme, desde sus competencias, adelantar las acciones administrativas tendientes al seguimiento de las recomendaciones impartidas mediante este informe técnico con el objeto de proteger la integridad física de los habitantes, trabajadores y usuarios del predio evaluado.

16. APROBACIONES

16.1 Elaboró
Firma: Sergio Gómez Nombre: Sergio Alexander Gómez Nemocón Profesión: Ingeniero Civil
Contratista
16.2 Revisó
Firma: Nombre. Jairo William Torres Becerra Profesional Especializado 222-29
Responsable de la Coordinación de Asistencia Técnica Subdirección de Análisis de Riesgos y Efectos de Cambio Climático

Diagonal 47 Nº 77A - 09 Interior 11
Conmutador: 4292800
www.idiger.gov.co

Código Postal: 111071