

	DIAGNÓSTICO TÉCNICO		Código:	CR-FT-42
			Versión:	5
			Página:	1 de 9
			Vigente desde:	24/09/2021

DIAGNÓSTICO TÉCNICO - DI-20641
SUBDIRECCIÓN DE ANÁLISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DE CAMBIO CLIMÁTICO
GRUPO ASISTENCIA TÉCNICA
RADICADO IDIGER No. 2024ER9363

1. DATOS GENERALES DEL EVENTO

ATENDIÓ: Sergio Saúl Ramírez Arrieta				SOLICITANTE:
CAT	20	MOVIL:	Contratada	Comunidad
FECHA:	Junio 5 de 2024	HORA:	10:30	VIGENCIA: Temporal mientras no se modifique significativamente las condiciones físicas del sector

DIRECCIÓN:	CL 146 13 51 Edificio Makalu	COORDENADAS AREA INSPECCIONADA		X: 104.284,57 Y: 114.449,81			
BARRIO/SECTOR CATASTRAL:	Acacias	ÁREA DIRECTA AFECTADA:		30 m ²			
UPZ:	13 –Los Cedros	POBLACIÓN ATENDIDA:		81			
LOCALIDAD:	01 – Usaquén	FAMILIAS	27	ADULTOS	75	MENORES	6
CHIP:	AAA0110LTZM Y OTROS	PREDIOS EVALUADOS		1			
AREA INSPECCIONADA	100 m ²	DOCUMENTO REMISORIO		CR- 52361			

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 por parte del Grupo de Asistencia Técnica con base en una inspección visual, aplicando la metodología para este tipo de procedimiento (Identificación y valoración cualitativa), 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 infraestructura inseguras, para determinar las acciones pertinentes a que haya lugar por parte de la entidad competente o del responsable de la misma.¹

3. ACLARACIONES

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, funcionalidad, reparaciones y/o mejoramientos desarrollados en predios públicos y privados, toda vez que el fin de las visitas es identificar condiciones de riesgo y emitir recomendaciones que permitan salvaguardar la vida de las personas.

¹ Tomado de procedimiento-CR-PD-01 Procedimiento asistencia técnica V5- página 2.

	DIAGNÓSTICO TÉCNICO		Código:	CR-FT-42
			Versión:	5
			Página:	2 de 9
			Vigente desde:	24/09/2021

Las conclusiones y recomendaciones impartidas a partir 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, tales como el conocimiento de las propiedades intrínsecas de los materiales, comportamiento de las estructuras ante la acción de cargas sísmicas, de servicio, deformaciones y deflexiones de elementos estructurales, etc.

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, predio o infraestructura visitados.

4. ADVERTENCIAS

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.²

En este sentido, es responsabilidad de todos, adelantar cuando se requieran los análisis de riesgo detallados 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 o ante algún tipo de sollicitación (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.

Los informes técnicos que se hayan generado por parte del IDIGER, 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, infraestructura 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 e infraestructura pública y privada.³

De igual manera, de acuerdo con las funciones establecidas, el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático-IDIGER, no tiene dentro de su competencia, adelantar estudios de Patología, Vulnerabilidad y Reparación Estructural ni de Interacción Suelo-Estructura.

5. ESCENARIO DE RIESGO:

- Actividad de la Construcción

²Tomado de Ley 1523 de 2012 "Ley Sistema Nacional de Gestión del Riesgo" -artículo 2º de la responsabilidad- página 13

³ Tomado de procedimiento-CR-PD-01 Procedimiento asistencia técnica V5- página 2.

	DIAGNÓSTICO TÉCNICO	Código:	CR-FT-42
		Versión:	5
		Página:	3 de 9
		Vigente desde:	24/09/2021

6. ANTECEDENTES

El predio de la CL 146 13 51, se localiza en el Sector Catastral Acacias de la Localidad de Usaquén, que no pertenece a un barrio incluido en el Programa de Legalización y Regularización de Barrios de la Secretaría Distrital de Planeación- SDP, razón por la cual, el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER no ha emitido Concepto Técnico de riesgo para este sector. Por tal motivo, para adelantar cualquier intervención se deben considerar las restricciones en el uso del suelo establecidas en la reglamentación urbanística del sector a intervenir.

De acuerdo con los planos de amenaza por movimientos en masa y amenaza de inundación por desbordamiento a escala 1:5000, elaborados por el IDIGER, presenta categorización de amenaza baja por movimientos en masa y no presenta cobertura de amenaza de inundación por desbordamiento, lo cual no genera por concepto de amenaza y/o riesgo restricción para el uso del suelo.

7. LOCALIZACIÓN

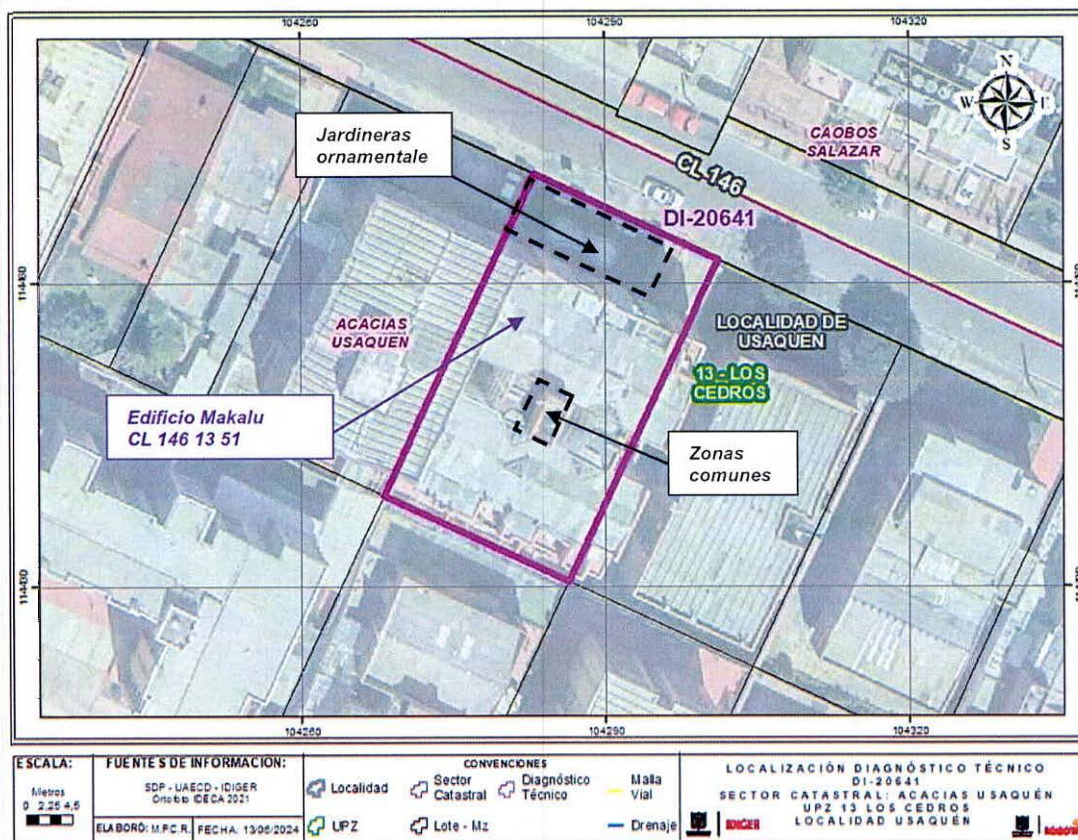


Figura 1. Localización de la edificación evaluada en el predio de la CL 146 13 51 en el Sector Catastral Acacias de la Localidad de Usaquén.

	DIAGNÓSTICO TÉCNICO	Código:	CR-FT-42
		Versión:	5
		Página:	4 de 9
		Vigente desde:	24/09/2021

8. DESCRIPCIÓN

En atención al radicado IDIGER 2024ER9363, personal del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER, realizó visita técnica el día 05 de junio de 2024, al sector donde se localiza el predio de la CL 146 13 51 en el Sector Catastral Acacias de la Localidad de Usaquén, identificando que el mismo corresponde a un sector consolidado urbanísticamente, donde se emplazan edificaciones de uso residencial y comercial de entre 2 y 6 niveles, construidas bajo sistemas estructurales de mampostería simple, mampostería confinada y en menor proporción bajo sistema estructural tipo industrializado, con vías de acceso pavimentadas (pavimento flexible) el cual cuenta con la prestación de servicios públicos domiciliarios.

En el predio de la CL 146 13 51 se emplaza el edificio residencial Makalu, edificación de 5 niveles y sótano de parqueaderos, construida bajo sistema estructural en mampostería confinada y pórticos en concreto reforzado. El edificio cuenta con una distribución en su interior de 27 apartamentos, en el primer nivel del inmueble se encuentra la portería y acceso peatonal del inmueble, (ver Fotografía 1).

La visita de verificación se realiza en compañía de la señora Alexandra Garay administradora encargada de la copropiedad como parte de la empresa “Administraciones y Servicios MG”.

En el sótano del inmueble se observan manchas de humedad y filtraciones de agua en la base de los muros perimetrales del costado norte y sur del parqueadero, así como huellas de humedad desde la placa de entrepiso hacia la parte superior de los muros, siendo de mayor afectación las del costado norte del sótano, (ver Fotografías 2 a 6). Desde el exterior, se observa que en los sectores donde se identificaron mayores manchas de humedad y filtraciones al interior del sótano, sobre la parte superior de la placa de entrepiso, se localizan jardineras y antejardines próximas al acceso a la copropiedad razón probable que el agua de riego y el agua lluvia se infiltren a la placa de entrepiso a través de esta zona, (ver Fotografías 7 y 8; y Figura 1).

Por otra parte, se realiza la verificación de las zonas colindantes con las zonas comunes al interior del de la copropiedad, donde se evidencia unas fisuras de tendencia vertical con una abertura aproximada de 3mm, extendida a todos los niveles de la edificación, dichas fisuras se localizan aparentemente en las juntas de dilatación de la estructura, (ver Fotografías 9 y 10).

La persona que atiende la visita técnica informa que la edificación tiene una edad de construcción de cercana a los 45 años.

9. POSIBLES CAUSAS

- Las filtraciones y encharcamientos en el sótano de parqueaderos del edificio del conjunto residencial pueden estar relacionados a daños en las redes internas de acueducto y/o alcantarillado y/o a la insuficiencia en los sistemas de drenaje para el manejo del agua de escorrentía al interior del inmueble y/o a deficiencias en la impermeabilización de la placa de entrepiso del inmueble en el costado norte donde se localizan las jardineras en el acceso a la edificación. Por otra parte, de las filtraciones también pueden estar atribuidas a fallas funcionales en los sistemas de acueducto y/o alcantarillado del sector

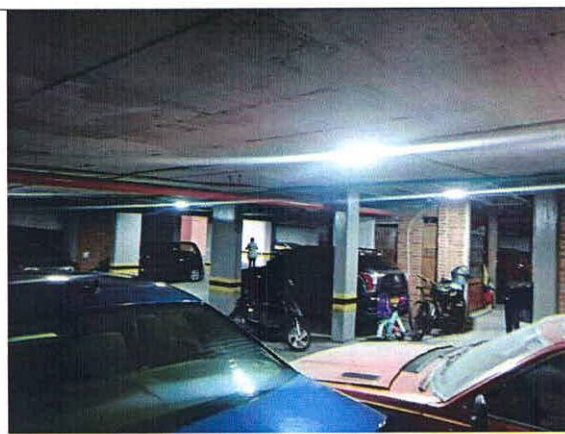
- Las fisuras identificadas en los muros de las zonas colindantes con las zonas comunes al interior del de la copropiedad pueden estar atribuidos a la falta de mantenimiento preventivo y/o correctivo de la edificación, asentamientos diferenciales sufridos por la estructura y/o vetustez de la edificación.

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO

A continuación, se presenta el registro fotográfico de la inspección realizada al predio de la CL 146 13 51 en el Sector Catastral Acacias de la Localidad de Usaquén.



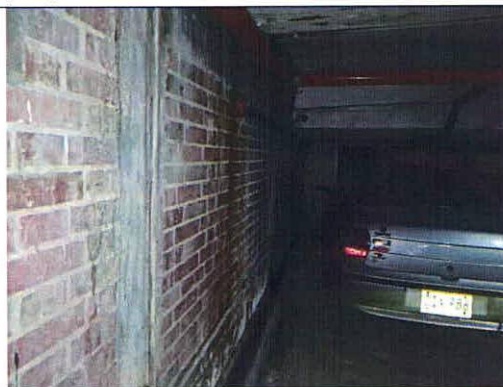
Fotografía 1. Fachada principal de la edificación evaluada.



Fotografía 2. Condiciones generales del sótano de parqueaderos del predio evaluado.



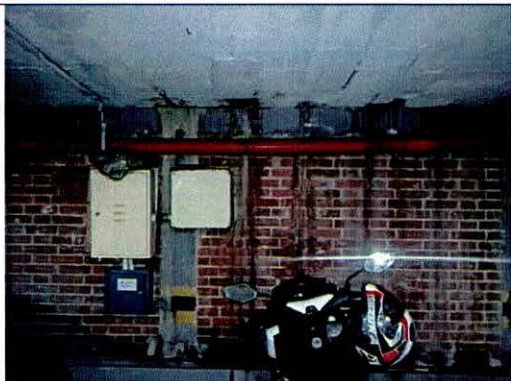
Fotografía 3. Condiciones generales del sótano de parqueaderos del predio evaluado.



Fotografía 4. Filtraciones y huellas de humedad en muros del sótano de parqueaderos.

DIAGNÓSTICO TÉCNICO

Código:	CR-FT-42
Versión:	5
Página:	6 de 9
Vigente desde:	24/09/2021



Fotografía 5. Filtraciones y huellas de humedad en muros del sótano de parqueaderos.



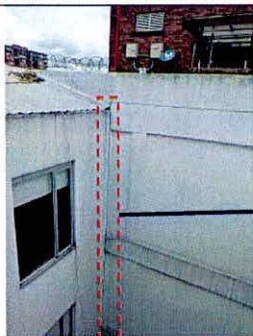
Fotografía 6. Filtraciones y huellas de humedad en muros del sótano de parqueaderos..



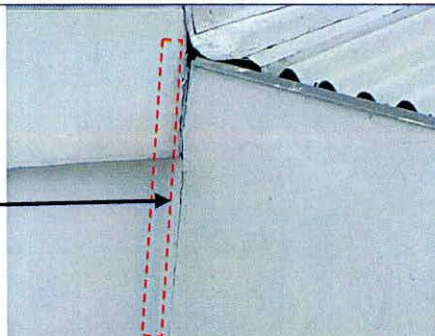
Fotografía 7. Jardineras localizadas en el costado norte de la edificación evaluada



Fotografía 8. Jardineras localizadas en el costado norte de la edificación evaluada



Fotografía 9. Zona contigua de la edificación y zonas comunes.



Fotografía 10. Fisuras en el exterior de la edificación

11. DAÑOS

Tabla 1. Daños observados sobre los predios evaluados en el presente informe.

No.	DIRECCIÓN	RESPONSABLE DEL PREDIO (Dato tomado en campo)	TIPO DE CONSTRUCCIÓN	USO	DAÑOS
1	CL 146 13 51 205	Edificio Makalu	Mampostería confinada y placa de entre piso en concreto	Residencial	Leves

	DIAGNÓSTICO TÉCNICO	Código:	CR-FT-42
		Versión:	5
		Página:	7 de 9
		Vigente desde:	24/09/2021

AFECTACIÓN EN INFRAESTRUCTURA PÚBLICA:

SI		NO	x	¿CUAL?	
----	--	----	---	--------	--

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

- Aumento progresivo de los daños identificados en el Edificio Makalu, emplazado en el predio de la CL 146 13 51 en el Sector Catastral Acacias de la Localidad de Usaquén, así como la manifestación de otros daños donde no se identificaron afectaciones al momento de realizar la visita técnica.

13. ACCIONES ADELANTADAS

- Inspección visual y evaluación cualitativa de las condiciones generales de la edificación y del sótano de parqueaderos del Edificio Makalu en el predio de la CL 146 13 51 en el Sector Catastral Acacias de la Localidad de Usaquén.
- Se dan las recomendaciones verbales a la persona que atienden la visita, con el fin de dar a conocer las condiciones las actuales de riesgo y de hacer seguimiento a las condiciones de estabilidad de las edificaciones inspeccionadas. Así mismo, se le informan las competencias del IDIGER y el alcance de la visita Técnica.

14. CONCLUSIONES

- La estabilidad estructural y funcionalidad del sótano de parqueaderos del “Edificio Makalu” en el predio de CL 146 13 51 del Sector Catastral Acacias de la Localidad de Usaquén, no se encuentra comprometida en la actualidad ante cargas normales de servicio, de acuerdo con lo evidenciado en la visita técnica. Es posible que ante la presencia de cargas dinámicas como por ejemplo sismos se presenten daños sobre la estructura, situación que con base en la inspección visual no es posible precisar.
- De acuerdo con las condiciones evidenciadas en la visita técnica, la estabilidad estructural y funcionalidad del Edificio Makalu en el predio de la CL 146 13 51 del Sector Catastral Acacias de la Localidad de Usaquén, no se encuentra comprometida en la actualidad ante cargas normales de servicio. Se desconoce el comportamiento de la estructura ante cargas dinámicas y/o atípicas.

	DIAGNÓSTICO TÉCNICO	Código:	CR-FT-42
		Versión:	5
		Página:	8 de 9
		Vigente desde:	24/09/2021

15. RECOMENDACIONES

En el marco de las funciones establecidas en el artículo 3 del Decreto Distrital 173 de 2014, el IDIGER en su calidad de autoridad técnica en la gestión del riesgo del Distrito Capital, se permite impartir las siguientes recomendaciones, con el ánimo de que sean debidamente asimiladas y acatadas por las autoridades territoriales, entidades públicas y privadas y la comunidad en general, y en consecuencia, se implementen las medidas pertinentes para atender oportunamente las situaciones de riesgo aquí identificadas, dado que la gestión del riesgo es una responsabilidad de TODOS los habitantes del territorio colombiano, según lo establece el artículo 2 de la Ley 1523 de 2012:

- En caso de no existir restricciones en el uso del suelo y de acuerdo con lo dispuesto en el Código de Construcción para Bogotá D.C. (Acuerdo 20 de 1995), donde se establece que es obligación de los propietarios y/o responsables de los inmuebles propiciar y efectuar el adecuado mantenimiento de sus instalaciones, se recomienda al o los responsables de la edificación de la CL 146 13 51 (Edificio Makalu) en el Sector Catastral Acacias de la localidad de Usaquén, adelantar las acciones de mantenimiento (preventivo/correctivo) de los elementos estructurales y no estructurales del inmueble, incluidas las zonas comunes y estructuras de estacionamiento en el cual se verifiquen las condiciones de impermeabilización de los muros perimetrales del sótano de parqueaderos y de la placa de entrepiso donde se localizan las jardineras próximas al acceso al inmueble; así como el estado las redes de acueducto y alcantarillado al interior del predio, incluidos los sistemas de drenaje para el manejo de agua de escorrentía superficial, para que de ser necesario se implementen las medidas para su rehabilitación, acciones que deben adelantarse con el apoyo de personal idóneo y profesional debidamente acreditado, garantizando que se cumplan los requerimientos establecidos en la normatividad vigente, para lo cual se deben tramitar los permisos y licencias respectivos.
- Dado que durante la visita técnica, por parte de la administración del Edificio Makalu de la CL 114A 15B 10 en el Sector Catastral Acacias de la Localidad de Usaquén, se manifiesta la preocupación del estado de la estructura de la edificación debido a las condiciones y daños evidenciados en ella, en caso de querer conocer a detalle las causas de los daños evidenciados en la construcción, se recomienda a los responsables de la edificación realizar estudios detallados de vulnerabilidad y de interacción suelo-estructura, esto con el ánimo de establecer la capacidad y desempeño de la estructura en general (donde se incluyan tanto los elementos estructurales como no estructurales), estudios que determinen de forma certera la causa de las afectaciones y recomienden los tipos de intervención a implementar con el fin de llevar la estructura a los niveles de seguridad requeridos por la normatividad vigente.
- A la administración del Edificio Makalu en el predio de la CL 146 13 51, dar a conocer lo manifestado en el presente documento a los residentes de la edificación evaluada, esto con el fin de que sean acatadas las recomendaciones para la mitigación de las condiciones de riesgo identificadas.

DIAGNÓSTICO TÉCNICO

Código:	CR-FT-42
Versión:	5
Página:	9 de 9
Vigente desde:	24/09/2021

- A la Alcaldía Local de Usaquén, 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 ocupantes y usuarios del sector evaluado.

16. APROBACIONES

16.1 Elaboró

Firma:



Sergio Saúl Ramírez Arrieta
Contratista

Profesional de la Coordinación de Asistencia Técnica

16.2 Revisó

Firma:



Jairo William Torres Becerra
Profesional Especializado 222 Grado 29

Subdirección de Análisis de Riesgos y Efectos de Cambio Climático