DIAGNÓSTICO TÉCNICO - DI-18018
SUBDIRECCIÓN DE ANÁLISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DE CAMBIO CLIMÁTICO
GRUPO ASISTENCIA TÉCNICA
RADICADO IDIGER No. 2022ER14822

1. DATOS GENERALES DEL EVENTO

ATENDIÓ: Sergio Saúl Ramírez Arrieta				**SOLICITANTE:** Comunidad Carlos Reyes Reyes
CAT	20	**MOVIL:**	Contratada	
FECHA:	Septiembre 21 de 2022	**HORA:**	10:00 am	**VIGENCIA:** Temporal mientras no se modifique significativamente las condiciones físicas del sector

DIRECCIÓN:	Calle 147 No.13-67	**COORDENADAS AREA INSPECCIONADA**			X_1:104267.39 Y_1:114614.91 X_2:104240.14 Y_2: 114546.38 X_3:104389.10 Y_3: 114480.77 X_4:104419.52 Y_4: 114547.71		
BARRIO/SECTOR CATASTRAL:	Caobos Salazar	**ÁREA DIRECTA AFECTADA:**			1100 m^2		
UPZ:	13-Los Cedros	**POBLACIÓN ATENDIDA:**			900		
LOCALIDAD:	01– Usaquén	**FAMILIAS**	280	**ADULTOS**	700	**MENORES**	200
CHIP:	AAA0114EXZE, AAA0114EYAF Y OTROS	**PREDIOS EVALUADOS**			1		
AREA INSPECCIONADA	8000 m^2	**DOCUMENTO REMISORIO**			CR- 45065		

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

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

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.

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 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.

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

[2]Tomado 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.

6. ANTECEDENTES

El predio de la Calle 147 No.13- 67, se localiza en el Sector Catastral de Caobos Salazar de la Localidad Usaquén, el cual 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, no presenta categorización de amenaza media ni alta 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.

De igual manera, revisado el Sistema de Información para la Gestión del Riesgo y Cambio Climático – SIRE, con relación a los antecedentes del predio y sectores aledaños se encontró que el IDIGER ha emitido documentos técnicos, como resultado de visitas e inspección visual y cualitativa de las edificaciones que se emplazan en el predio de la, relacionado con deficiencias constructivas, actividad de la construcción y asentamientos diferenciales presentados en las edificaciones que se emplazan en el predio de la Calle 147 No.13- 67, los cuales pueden ser consultados en el Centro de Documentación e Información CDI del IDIGER.

En la Tabla No. 1 se relacionan los documentos emitidos por el IDIGER para el sector evaluado:

Tabla 1 Documentos Técnicos emitidos para el sector evaluado

Documento Técnico	Fecha
DI-4794	Octubre de 2010
DI-7275	Junio de 2014
DI-16136	Agosto de 2021

En los documentos técnicos indicados en la Tabla No. 1 se relacionan las afectaciones y daños identificados en el predio de la Calle 147 No.13 – 67, relacionados presuntamente con el desarrollo del proyecto constructivo en el predio de la Calle 146 No.13-56/48 (Edificio Verona 146), correspondientes a la pérdida de verticalidad del muro de cerramiento localizado en el costado sur del predio, así como la identificación de fisuras de tendencia diagonal en las columnas de la plataforma del parqueadero localizada en el sótano del conjunto residencial, condiciones que recomendaron la restricción de uso de la zona de parqueaderos localizada hacia el costado sur del inmueble y senderos peatonales próximos al muro de cerramiento afectado.

Adicionalmente, en la visita realizada en agosto de 2021, se identificaron afectaciones al interior apartamentos de las torres 1 y 2 localizados en el último nivel de las edificaciones, correspondientes a manchas de humedad en la cara inferior de la placa de entrepiso y muros interiores, abombamiento de la pintura y manchas de humedad en los inmuebles, sin afectaciones

en elementos estructurales. Condiciones que recomendaron a los responsables del Conjunto residencial realizar el correspondiente mantenimiento preventivo y/o correctivo de las edificaciones que conforman el inmueble.

7. LOCALIZACIÓN

En la Figura No. 1 se muestra la localización de la Conjunto residencial Portal de Caobos, en el Sector Catastral Caobos Salazar de la localidad de Usaquén.

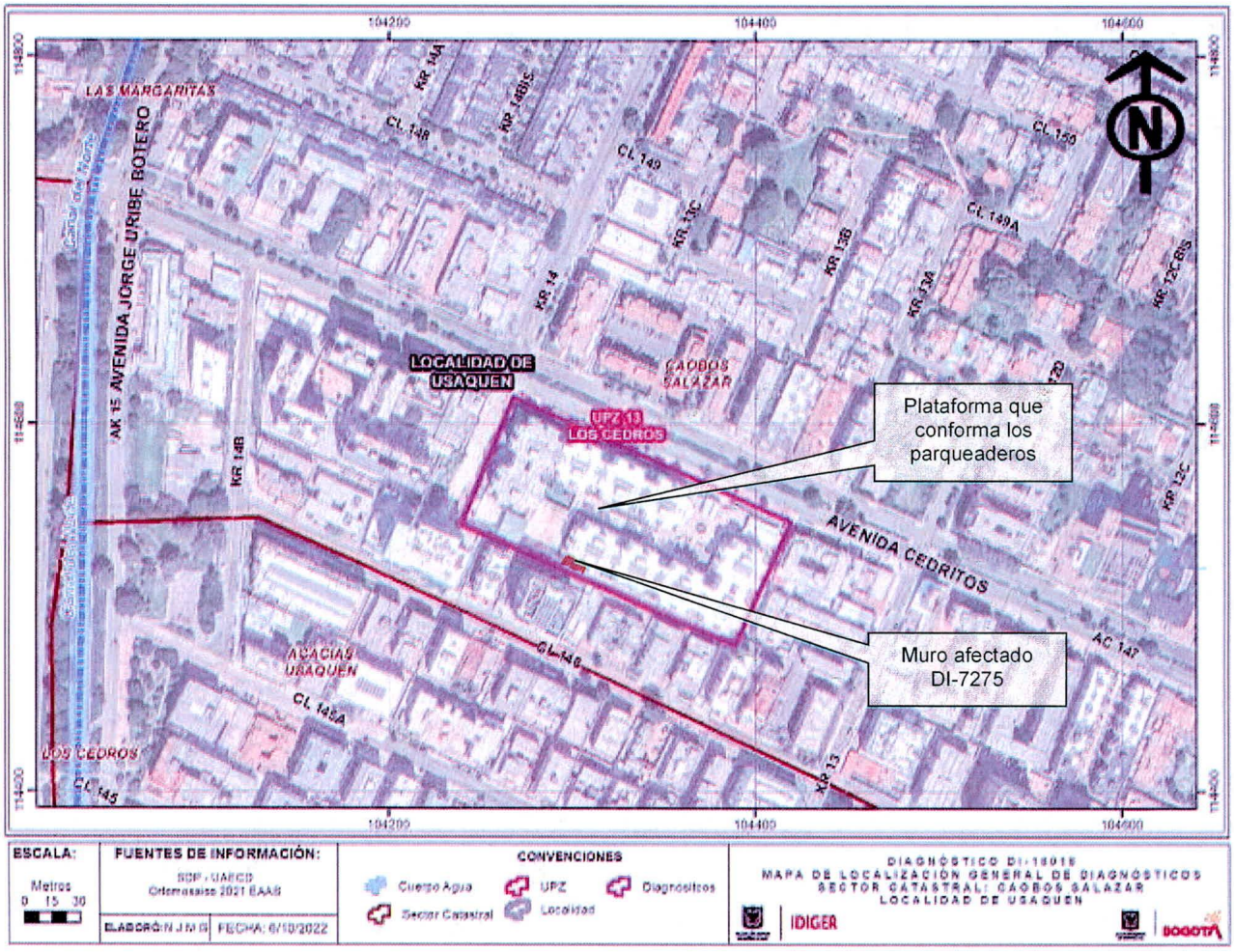


Figura 1. Localización del predio evaluado en la Calle 147 No.13- 67 en el Sector Catastral Caobos Salazar de la localidad de Usaquén.

8. DESCRIPCIÓN

En atención al radicado IDIGER No 2022ER14822, personal del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER realizó visita técnica el día 21 de septiembre de 2022 al sector donde se localiza el predio de la Calle 147 No.13- 67, encontrando que corresponde a una zona relativamente plana, consolidada urbanísticamente, con vías de acceso vehicular pavimentadas

(pavimento flexible) y en donde se ubican edificaciones entre tres (03) y ocho (08) niveles, construidas en su mayoría bajo un sistema estructural de pórticos en concreto reforzado (Ver Fotografías 1).

En el predio de la Calle 147 No.13- 67, se emplaza el conjunto de apartamentos, correspondiente al Conjunto residencial Portal de Caobos, conformado por diez (10) torres, cada una de siete (07) niveles y un (1) sótano, edificaciones construidas aparentemente bajo sistema estructural en pórticos en concreto y placa de entrepiso en concreto (Ver Fotografía 2), donde se encuentran cuatro (04) apartamentos por nivel.

Se realiza la verificación del estado de las zonas comunes al interior de las torres 1 y 2 localizadas en el séptimo nivel de las edificaciones, identificando huellas de humedad y filtraciones en los sectores donde se localiza la cubierta liviana en teja plástica apoyada sobre perfil metálico en donde se evidencia deterioro de los acabados de muros y afectación en la pintura debido a filtraciones agua (Ve Fotografías 3 y 4).

Se verifica el interior de los apartamentos 702, 704 (Torre 1) y 705, 708 de la Torre 2, donde se evidencian manchas de humedad en la cara inferior de la placa de entre piso (cielo raso) y muros interiores con afectación en los acabados, donde no se evidencia compromiso de elementos estructurales (Ver Fotografías 8 a 20).

Se realiza la verificación del sótano del conjunto residencial donde se localizan los parqueaderos y se evidencia que las condiciones son similares a las identificadas en el Diagnóstico Técnico DI-16136 consistentes en humedades y filtraciones en la placa de entrepiso del sótano y caídas parciales del recubrimiento de la torta inferior de la placa de entrepiso. (Ver Fotografías 21 a 23).

Frente a las condiciones identificadas en el DI-7275, concerniente a las afectaciones en el muro de cerramiento localizado en el costado sur del predio, durante la visita técnica se evidencia que se han realizado intervenciones de reparación en el muro que presentaba daños, mitigando de esta manera la condición de riesgo (Ver Fotografías 24 y 25).

No se identifican daños o condiciones adicionales en las estructuras de las edificaciones que conforman la Conjunto residencial que impliquen alguna condición de riesgo.

9. POSIBLES CAUSAS

- Deficiencias constructivas de las edificaciones construidas en el predio de la de la Calle 147 No.13-67, ubicado en el Sector Catastral Caobos Salazar de la Localidad de Usaquén.

- Asentamientos propios sufridos en las edificaciones emplazadas en el predio de la Calle 147 No.13-67, ubicado en el Sector Catastral Caobos Salazar de la Localidad de Usaquén.

- Ausencia de mantenimiento preventivo y/o correctivo de las edificaciones emplazadas en el predio de la de la Calle 147 No.13-67, ubicado en el Sector Catastral Caobos Salazar de la Localidad de Usaquén.

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fotografía 1. Identificación del Conjunto residencial Portal de Caobos en el predio de la Calle 147 No.13- 67 en el Sector Catastral Caobos Salazar de la Localidad de Usaquén.



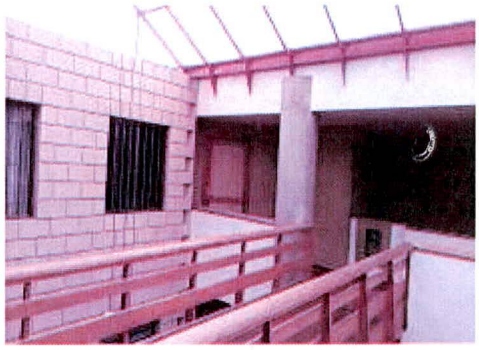
Fotografía 2. Conjunto residencial Portal de Caobos en el predio de la Calle 147 No.13- 67.



Fotografía 3. Identificación de las Torres 1 y 2 de Conjunto Residencial



Fotografía 4. Zonas comunes al interior de la Torre 1.



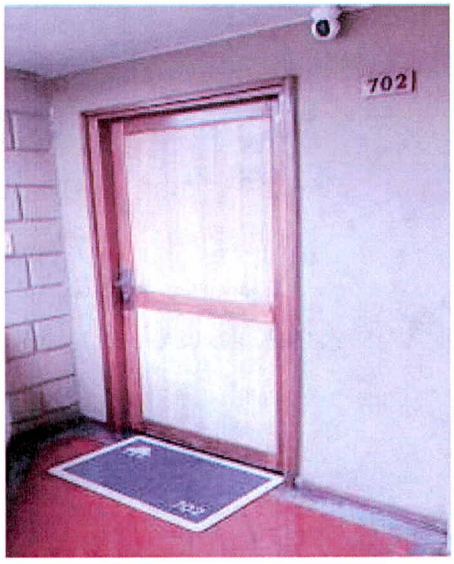
Fotografía 5. Zonas comunes al interior de la Torre 2.



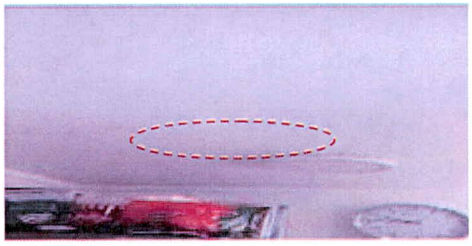
Fotografía 6. Filtraciones identificadas en la zona común de la Torre 2.

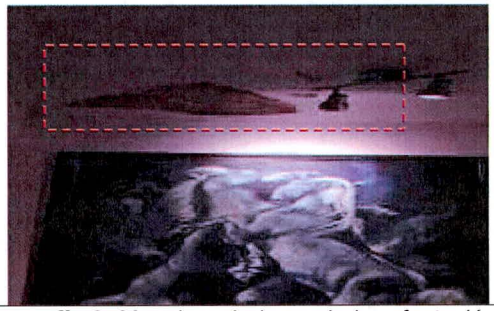


Fotografía 7. Filtraciones identificadas en la zona común de la Torre 1.



Fotografía 8. Acceso al apartamento 702 de la Torre1





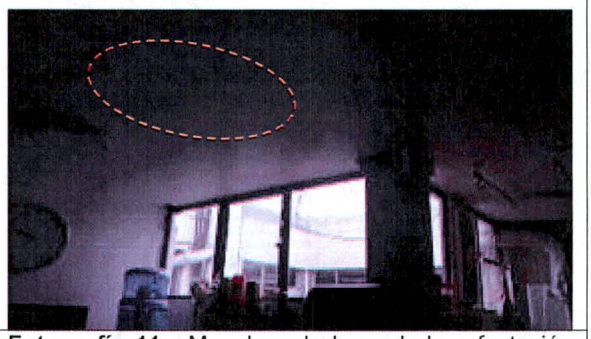
Fotografía 9. Manchas de humedad y afectación en cielo raso apartamento 702 Torre1.



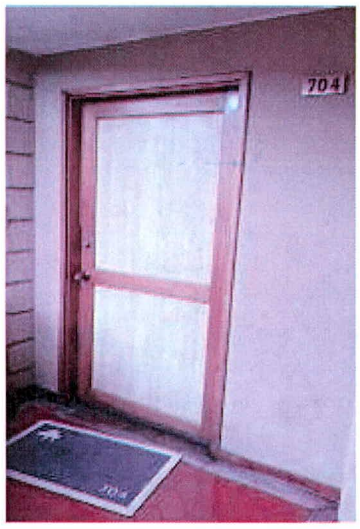


Fotografía 10. Manchas de humedad y afectación en cielo raso apartamento 702 Torre1.



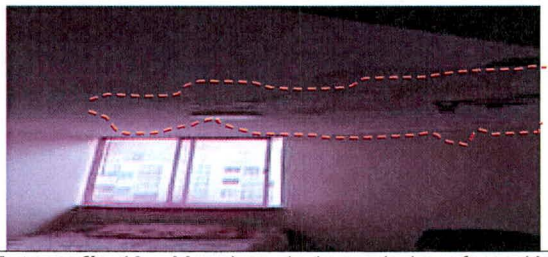


Fotografía 11. Manchas de humedad y afectación en cielo raso apartamento 702 Torre1.

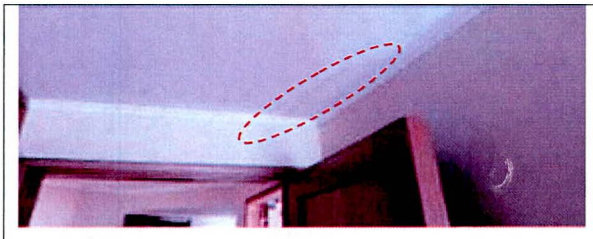


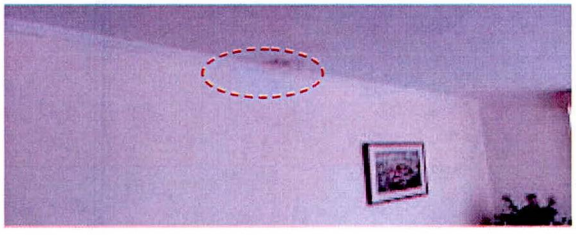
Fotografía 12. Acceso al apartamento 704 de la Torre1



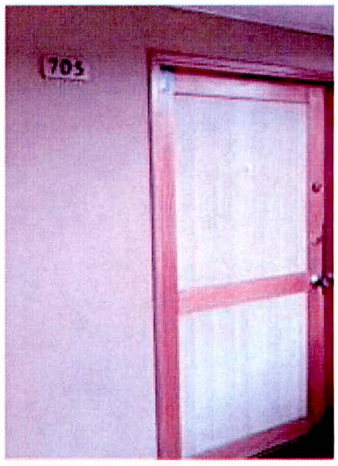


Fotografía 13. Manchas de humedad y afectación en cielo raso apartamento 704 Torre1.



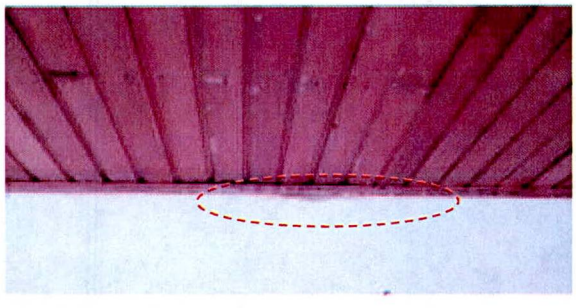


Fotografía 14. Manchas de humedad y afectación en cielo raso apartamento 704 Torre1.



Fotografía 15. Acceso al apartamento 705 de la Torre 2.



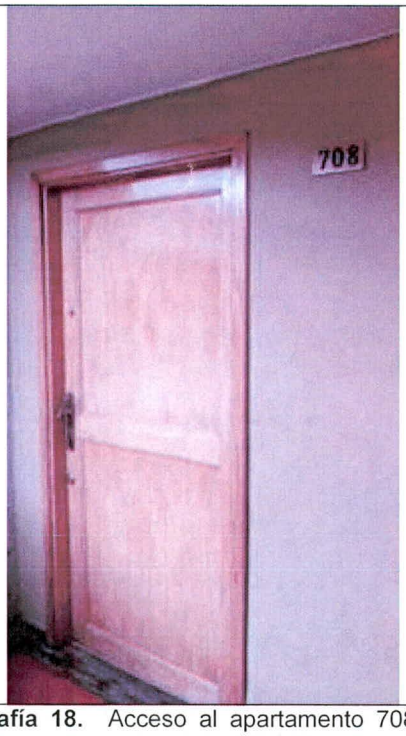


Fotografía 16. Manchas de humedad y afectación en cielo raso apartamento 705 Torre 2

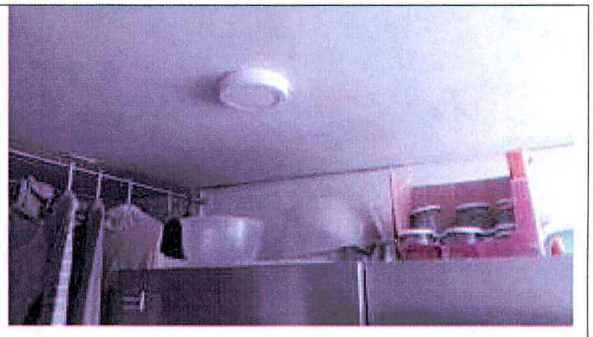


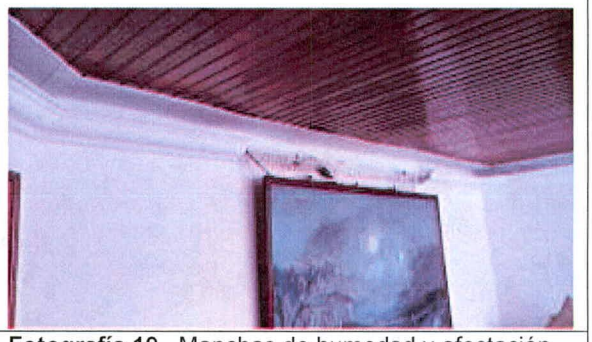


Fotografía 17. Manchas de humedad y afectación en cielo raso apartamento 705 Torre 2



Fotografía 18. Acceso al apartamento 708 de la Torre 2.





Fotografía 19. Manchas de humedad y afectación en cielo raso apartamento 708 Torre 2





Fotografía 20. Manchas de humedad y afectación en cielo raso apartamento 708 Torre 2





Fotografía 21. Sótano del conjunto residencial y afectaciones de la placa de entrepiso.



Fotografía 22. Afectaciones de la placa de entre piso del sótano del conjunto residencial.



Fotografía 23. Zonas comunes al aire libre del conjunto residencial.



Fotografía 24. Muro de Cerramiento costado sur del predio (Tomado DI-7275)



Fotografía 25. Muro de Cerramiento costado sur del predio (DI-18018- 21 de septiembre de 2022)

11. DAÑOS

Tabla 2. Daños observados en el predio evaluado en el presente informe

No.	DIRECCIÓN	RESPONSABLE	TIPO DE CONSTRUCCIÓN	No. de PISOS	USO	DAÑOS
1	Calle 147 No.13-67	Conjunto Residencial Portal de Caobos	Pórticos en concreto	5	Residencial	Leves

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 al interior del Conjunto residencial Portal de Caobos, emplazado en el predio de la Calle 147 No.13- 67 de la localidad de Usaquén, así como la manifestación de otros daños en otros sectores donde no se identificaron afectaciones al momento de realizar la visita técnica.

13. ACCIONES ADELANTADAS

- Inspección visual y evaluación cualitativa de las condiciones generales del sector y del Conjunto Residencial Portal de Caobos, emplazado en el predio de la Calle 147 No.13- 67 del Sector Catastral Caobos Salazar de la localidad de Usaquén.

- Se dan las recomendaciones verbales a la persona que atiende la visita, con el fin de dar a conocer las condiciones actuales de riesgo y de hacer seguimiento a las condiciones de estabilidad de la vivienda inspeccionada. Así mismo, se le informan las competencias del IDIGER y el alcance de la visita Técnica.

14. CONCLUSIONES

- La estabilidad estructural y funcionalidad de las construcciones que conforman el predio de la Calle 147 No.13- 67, denominado Conjunto residencial Portal de Caobos en el Sector Catastral Caobos Salazar de la Localidad de Usaquén, no se encuentran comprometidas en la actualidad ante cargas normales de servicio por los daños evidenciados en el momento de la visita técnica. Se desconoce el comportamiento de las estructuras frente a cargas dinámicas y atípicas (sismo y otros).

- La estabilidad estructural y habitabilidad d apartamentos 702, 704 de la Torre 1 y 705, 708 de la Torre 2 del Conjunto residencial Portal de Caobos localizado en la Calle147 No.13- 67 de la localidad de Usaquén, no se encuentra comprometida en la actualidad ante cargas normales de servicio, es posible que ante la presencia de cargas dinámicas como por ejemplo sismos se

presenten afectaciones sobre las estructuras, situación que con base en la inspección visual no es posible precisar.

- La estabilidad estructural y funcionalidad de las zonas comunes al interior de la Conjunto residencial "Portal de Caobos" en la Calle 147 No.13- 67 en el Sector Catastral Caobos Salazar de la Localidad de Usaquén, no se encuentran comprometidas en la actualidad ante cargas normales de servicio debido afectaciones identificadas, es posible que ante la presencia de cargas dinámicas como por ejemplo sismos se presenten afectaciones sobre la estructura, situación que con base en la inspección visual no es posible precisar.

15. RECOMENDACIONES

- Se reitera la recomendación impartida en los Diagnósticos Técnicos DI-7275 y DI-16136 en lo que respecta:

    - A los responsables, propietarios y/o encargados del "Conjunto Residencial Portal de Caobos" localizado en el predio de la Calle 147 No.13-67, en el Sector Catastral Caobos Salazar de la Localidad de Usaquén, adelantar las acciones de reparación de los daños identificados y mantenimiento rutinario del inmueble, con el objetivo de garantizar condiciones adecuadas de uso durante la vida útil del inmueble.

- Dadas las afectaciones identificadas en el sótano donde se localiza el parqueadero del conjunto residencial, se recomienda a los responsables de la "Conjunto Residencial Portal de Caobos" localizado en el predio de la Avenida Calle 147 No.13-67, en el Sector Catastral Caobos Salazar de la Localidad de Usaquén, adelantar un estudio detallado de patología estructural de la placa de entrepiso del sótano, esto con el fin de determinar con certeza el estado de los elementos estructurales de la misma a consecuencia de la humedad y filtraciones a los que han estado sometidos dichos elementos y recomiende el tipo de intervención y/o mantenimiento a implementar, para que se garanticen las condiciones seguras de operación y servicio de la estructura de la placa de entrepiso del sótano.

- Conforme a 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 a los responsables del "Conjunto Residencial Portal de Caobos" localizado en el predio de la Calle 147 No. 13- 67, en el Sector Catastral Caobos Salazar de la Localidad de Usaquén, adelantar las acciones de mantenimiento (preventivo/correctivo) de los elementos estructurales y no estructurales que conforman el inmueble, incluidas las zonas comunes y estructuras de estacionamiento, en el cual se verifiquen las condiciones de impermeabilización de la placa de entre piso del sótano así como los sistemas de drenaje para el manejo de agua de escorrentía, así como los sistemas de impermeabilización de las zonas cubiertas de las edificaciones y de ser el caso se tomen las medidas pertinentes para su rehabilitación, con el fin de que se garantice el buen comportamiento de estas frente a cargas normales de servicio durante su vida útil, acciones que deben adelantarse con el apoyo de personal idóneo y profesional, garantizando que se cumplan los requerimientos establecidos en la normatividad vigente, para lo cual se deben tramitar los permisos y licencias respectivos.

- A los responsables y residentes de la Conjunto residencial "Portal de Caobos" del predio de la Calle 147 No.13-67 en el Sector Catastral Caobos Salazar de La localidad de Usaquén, hacer seguimiento permanente de las condiciones de estabilidad de las edificaciones, e infraestructura al interior del conjunto residencial, con el propósito de advertir situaciones de riesgo y de esta forma se adelanten las actuaciones pertinentes encaminadas a evitar la materialización de las mismas.

- A la administración del "Conjunto Residencial Portal de Caobos" localizado en el predio de la Avenida Calle 147 No.13-67, en el Sector Catastral Caobos Salazar de la Localidad de Usaquén, dar a conocer el presente documento a los residentes y/o ocupantes del conjunto residencial, con el fin de que sean tenidas en cuenta las respectivas recomendaciones.

- 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 residentes y usuarios del sector evaluado.

16. APROBACIONES

16.1 Elaboró
Firma:_____ Sergio Saúl Ramírez Arrieta Ingeniero Civil - Magister en Ingeniería Geotécnia Especialista en Gestión Ambiental
Profesional de Asistencia Técnica - Contratista
16.2 Revisó
Firma:_____ 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