DIAGNÓSTICO TÉCNICO – DI-16136
SUBDIRECCIÓN DE ANÁLISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO
GRUPO ASISTENCIA TÉCNICA
RADICADO 2021ER10776

1. DATOS GENERALES DEL EVENTO

ATENDIÓ: Karen Julieth González Prada				**SOLICITANTE:** Carlos Reyes Reyes
CAT:	4	**MÓVIL:**	contratada	
FECHA:	09 de agosto de 2021	**HORA:**	7:00 am	**VIGENCIA:** Temporal mientras no se modifiquen significativamente las condiciones físicas del sector.

DIRECCIÓN:	Avenida Calle 147 No.13-67	**COORDENADAS ÁREA 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:**				15 M^2		
UPZ:	13-Los Cedros	**POBLACIÓN ATENDIDA:**				1		
LOCALIDAD:	1-Usaquen	**FAMILIAS**	1	**ADULTOS**	1	**MENORES**	1	
CHIP:	AAA0114EXZE y AAA0114EYAF	**PREDIOS EVALUADOS**				1		
ÁREA INSPECCIONADA:	12.436,3 M^2	**DOCUMENTO REMISORIO**				CR-41071		

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 infraestructura inseguras, para analizar y determinar las acciones pertinentes a que haya lugar.

3. ACLARACIONES

Para adelantar cualquier intervención en predios se debe consultar la reglamentación urbanística definida por la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, para establecer aspectos que no son competencia del IDIGER, relacionados con restricciones y/o condicionamiento al uso del suelo.

Las intervenciones y mantenimientos a realizar deberán llevarse a cabo o contar con el apoyo de personal idóneo, para lo cual se deben tramitar los permisos o licencias respectivos de acuerdo con la normatividad vigente.

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

Código Postal: 111071

La vigencia de las conclusiones y recomendaciones impartidas mediante el presente documento técnico es temporal, y se mantienen hasta tanto se modifiquen de manera significativa las condiciones del sector visitado. Es obligación de los propietarios y/o responsables de los inmuebles propiciar y efectuar el adecuado mantenimiento de sus instalaciones como lo dispone el Código de Construcción para Bogotá D.C. (Acuerdo 20 de 1995).

El peticionario suministro la dirección del predio de la Calle 147 No.13-67. Una vez consultadas las bases de información cartográfica disponible en el IDIGER y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD y de acuerdo con lo observado en campo, se pudo constatar que el predio objeto de inspección técnica que se ubica en un predio P3 corresponde la dirección Avenida Calle 147 No.13-67, nomenclatura a la que se hará referencia en el presente diagnostico técnico.

4. ADVERTENCIAS

La gestión del riesgo es responsabilidad de todos los habitantes, quienes junto a 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 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.

Para adelantar cualquier intervención en el predio se debe consultar la reglamentación urbanística definida para el sector por la Secretaría 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.

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.

Las conclusiones y recomendaciones impartidas durante la visita técnica están basadas en la inspección visual realizada, y por tal razón, pueden existir situaciones no previstas en él y que se escapan de su alcance; así mismo la información sobre el predio corresponde a la información suministrada en campo por los habitantes del sector.

5. ESCENARIO DE RIESGO

Actividad de la construcción- Falta de mantenimiento.

Diagonal 47 Nº 77A - 09 Interior 11
Conmutador: 4292600
www.idiger.gov.co

Código Postal: 111071

6. ANTECEDENTES

El predio de la Avenida Calle 147 No.13-67, se localiza en el Sector Catastral Caobos Salazar de la Localidad de Usaquén. De acuerdo con el plano normativo 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), actualizado por la resolución 1483 de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación; el predio inspeccionado no presenta categorización de amenaza por movimientos en masa.

Por otro lado, una vez consultado el Sistema de Información para la Gestión de Riesgos y Antecedentes de Emergencias en Bogotá (SIRE) con relación a los antecedentes de los predios evaluados, se encontró que el IDIGER ha emitido documentos técnicos asociados a los predios inspeccionados, como producto de la inspección visual y evaluación cualitativa realizada para dichas edificaciones, los cuales pueden ser consultado en el Centro de Documentación e Información CDI del IDIGER, (Ver tabla 1).

Tabla 1. Documento emitido por el IDIGER para los predios inspeccionado.

DOCUMENTO	FECHA DE VISITA
DI-4794	7 de octubre de 2010
DI-7275	19 de junio de 2014

Los diagnósticos técnicos relacionan daños correspondientes a fisura de tendencia diagonal en las columnas de la plataforma de parqueadero, Separación entre plataforma de parqueaderos y la estructura de las torres, agrietamiento y pérdida de verticalidad de muro de cerramiento costado sur del predio de la Avenida Calle 147 No.13-67. Los daños identificados posiblemente se encuentran relacionados a asentamientos diferenciales ocasionados por el proyecto constructivo desarrollado en el predio de la Calle 146 No.13-56/48 (Edificio Verona 146). El documento concluye que la estabilidad estructural y habitabilidad de la edificación no se encuentra comprometida. Sin embargo, la funcionalidad de la zona de parqueaderos y sendero peatonal o zona común localizados al costado sur, aledaña al muro de cerramiento, sí se encuentra comprometida; razón por la cual se emitió recomendación de restricción de dicha zona. Se recomienda acatar la restricción de uso de la zona aledaña al muro de cerramiento, también se recomienda la realización de un estudio de ingeniera con el objetivo de identificar las causa y estado real del predio, además de adelantar las acciones de reparación de las lesiones evidenciadas en el inmueble.

Diagonal 47 N° 77A - 09 Interior 11
Conmutador: 4292800
www.idiger.gov.co

Código Postal: 111071

7. LOCALIZACIÓN

En la figura 1 se presenta la localización del predio inspeccionado.

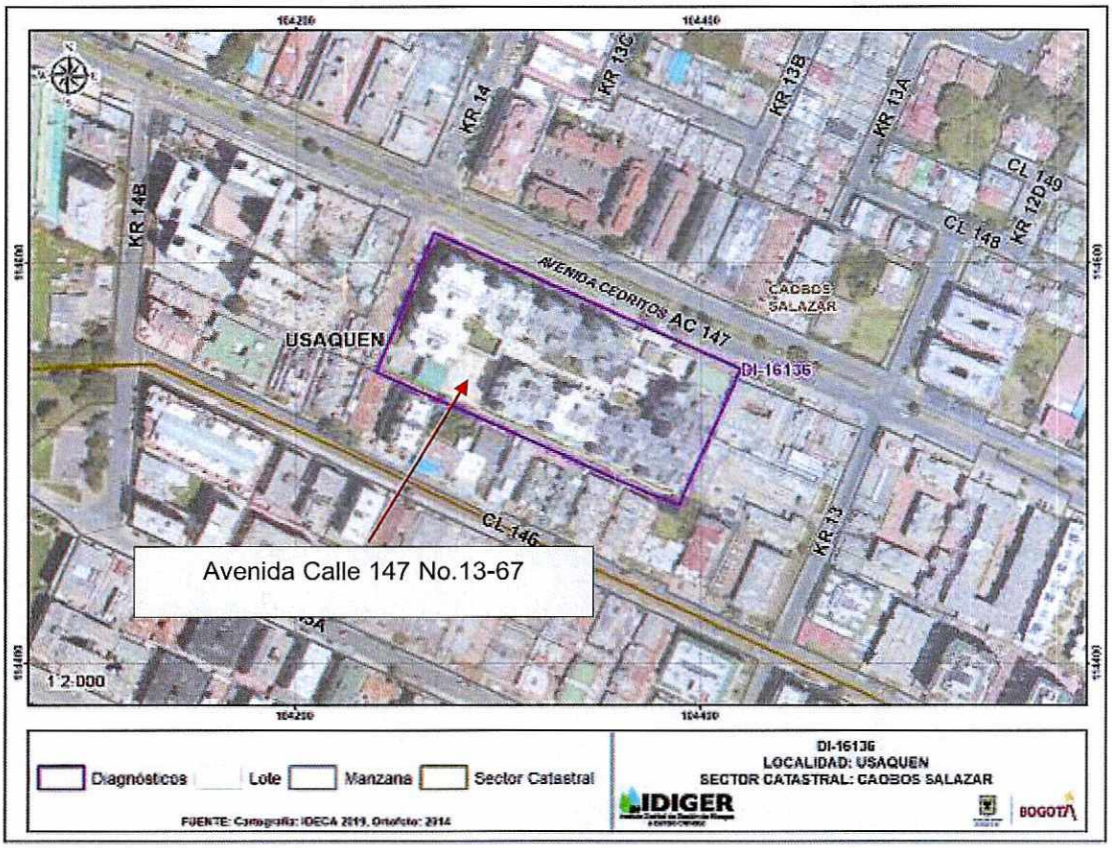


Figura 1. Localización del predio evaluado ubicado en el Sector Catastral Caobos Salazar de la Localidad de Usaquén.

8. DESCRIPCIÓN

Personal del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER, realizó visita técnica el día 09 de agosto de 2021, al predio que se muestra en la figura 1. El sector inspeccionado corresponde a una zona plana, donde se emplazan edificaciones de uno (01) a diez (10) niveles. El sector evaluado está consolidado urbanísticamente con vías de acceso en buen estado.

En el predio evaluado se localiza el "Edificio Portal de Caobos", conformado por por diez (10) torres de apartamentos de siete (7) niveles y un sótano, de uso residencial, construido en pórticos en concreto y placa de entrepiso en concreto, (Ver fotografías 1 y 2). Inicialmente se realiza inspección a los apartamentos 702 y 703, de la torre 1, donde se identifican manchas de humedad en la cara inferior de la placa de entrepiso y muros interiores, así como abombamiento de la pintura y manchas de humedad en machimbre, (Ver fotografías 3 a la 10). Se verifica la zona

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

Código Postal: 111071

común de la torre 1 en el piso 5, donde se identifican grietas en columna de zona de ventanas, (Ver fotografías 11 y 12). Posteriormente, se realiza inspección al semisótano zona de parqueaderos en compañía del propietario del apartamento 702 de la torre 1, de acuerdo al diagnóstico técnico DI-7275 se evidencia que las fisuras en columnas de plataforma se mantienen igual, de igual modo se observa aumento en las separación entre plataforma de parqueaderos y la estructura de las torres, también se identifican nuevos daños correspondientes a manchas de humedad y caídas parciales del recubrimiento del casetón de la cara inferior de la placa de entrepiso, (Ver fotografías 13 a la 16).

Es importante resaltar que se intenta realizar inspección a las zonas comunes, así como a los apartamentos de la torre 10 y a la zona sur donde se localiza un muro de cerramiento, el cual de acuerdo con el DI-7275 se recomendó restricción de uso de senderos y parqueaderos aledaños. No fue posible realizar inspección al interior de dichas áreas, ya que quien atiende, informa que se debe de tramitar una autorización con anticipación. Desde el exterior únicamente se puede inspeccionar los muros exteriores de la torre 10, donde identifican fisuras en cara exterior de tendencia vertical y diagonal, (Ver fotografías 17 y 18).

9. POSIBLES CAUSAS

Los daños identificados posiblemente se encuentran relacionados con deficiencias constructivas, falta de mantenimiento y posibles asentamientos propios de la edificación y deficiencias en la impermeabilización de la palca de cubierta.

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO





Fotografías 1 y 2. Fachada predio inspeccionado.

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

Código Postal: 111071



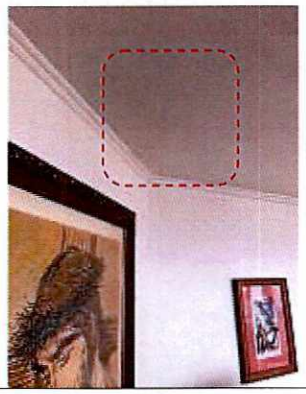
Fotografía 3. Torre 1 y 2.



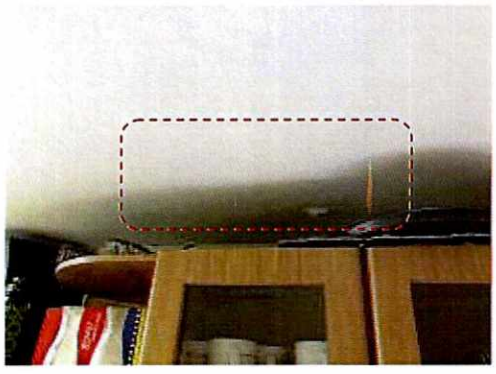
Fotografía 4. Apartamento 702 torre 1.



Fotografía 5. Interior apartamento 702 torre 1.



Fotografía 6. Manchas de humedad apartamento 702 torre 1.



Fotografía 7. Manchas de humedad apartamento 702 torre 1.

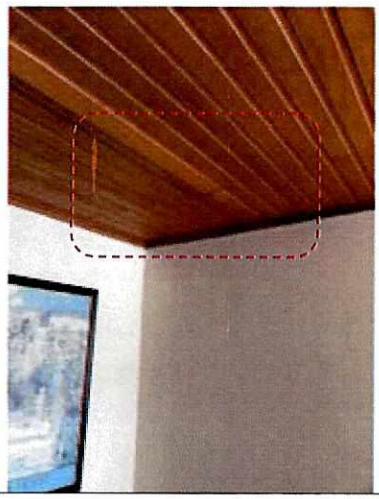


Fotografía 8. Apartamento 703.

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

Código Postal: 111071





Fotografías 9 y 10. Manchas de humedad y hongos en apartamento 703 torre 1.





Fotografías 11 y 12. Grietas en columnas zona de ventanas- zonas comunes predio inspeccionado.



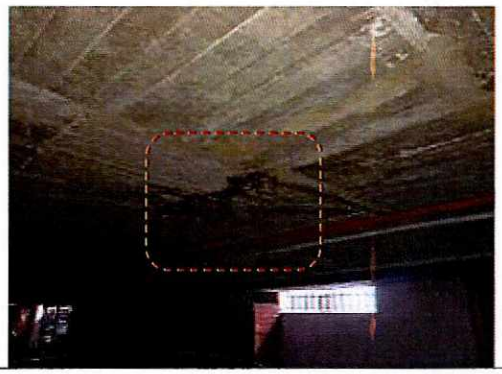
Fotografía 13. Zona de sótano- parqueaderos, desprendimientos de recubrimiento cara inferior de casetón de placa de entrepiso.

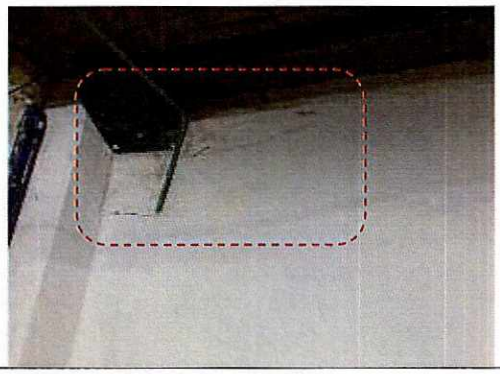


Fotografía 14. Manchas de humedad en cara inferior de placa de entrepiso zona de parqueaderos predio inspeccionado.

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

Código Postal: 111071





Fotografías 15 y 16. Manchas de humedad en cara inferior de placa de entrepiso zona de parqueaderos predio inspeccionado.





Fotografías 17 y 18. Fisuras en muros perimetrales exteriores de las torre localizadas costado nororiental del predio inspeccionado.

11. DAÑOS

Tabla 2. Daños observados en el predio evaluado.

No.	DIRECCIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA	USO	N° DE PISOS	DAÑOS
P1	Avenida Calle 147 No.13-67	Pórticos en concreto	Residencial	5	Leves

AFECTACIÓN EN INFRAESTRUCTURA PÚBLICA:

SI		NO	X	¿CUAL?	

Diagonal 47 N° 77A - 09 Interior 11
Conmutador: 4292600
www.idiger.gov.co

Código Postal: 111071

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

- Aumento de los daños identificados de no implementar acciones de reparación y/o mantenimiento en los daños identificados.

13. ACCIONES ADELANTADAS

- Inspección visual y cualitativa de las condiciones físicas del "Edificio 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. Durante la inspección se dan las recomendaciones verbales a la persona que acompaña la visita con el fin de dar a conocer las condiciones actuales de riesgo y condiciones de estabilidad del inmueble. Asimismo, se le informan las competencias de IDIGER y el alcance de la visita técnica.

14. CONCLUSIONES

- Si bien la estabilidad estructural y habitabilidad del "Edificio 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, actualmente no se encuentran comprometidas por los daños identificados, se desconoce si la funcionalidad de la zona de parqueaderos y el sendero peatonal o zona común localizado al costado sur aledaña se mantiene comprometida dado que no fue posible realizar la inspección a dicha zona. Se desconoce el comportamiento de la edificación ante cargas dinámicas (sismo).

15. RECOMENDACIONES

- A los responsables, propietarios y/o encargados del "Edificio 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, en caso de no haber implementado acciones de reparación del muro de cerramiento localizado al costado sur del inmueble se recomienda mantener la restricción de uso de la zona de senderos y parqueadero.

- A los responsables, propietarios y/o encargados del "Edificio 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, se reitera de acuerdo con el diagnóstico técnico DI-7275 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.

- Se reitera de acuerdo con el diagnóstico técnico DI-7275 A los responsables y/o copropietarios del "Edificio 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, en el caso de querer establecer con mayor detalle la situación anteriormente descrita, se recomienda adelantar un estudio detallado de ingeniería en donde se analice de manera integral el conjunto suelo estructura, la vulnerabilidad estructural y la estabilidad geotécnica, de tal forma que permita establecer la(s) causa(s) detonante(s) de las afectaciones en la vivienda y el nivel de afectación estructural que eventualmente pudiera tener la misma.

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

Código Postal: 111071

- A los responsables, propietarios y/o encargados del "Edificio 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, se recomienda realizar las gestiones necesarias para revisar el sistema de impermeabilización de las zonas de cubiertas de las torres que conforma el inmueble.

- A la Administración del "Edificio 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 propietarios y/o residentes del inmueble.

- A la Alcaldía Local de Usaquén, desde su competencia, adelantar las acciones administrativas al seguimiento de las recomendaciones impartidas mediante este Diagnóstico Técnico con el objeto de proteger la integridad física de los habitantes de los predios visitados.

16. APROBACIONES

16.1 Elaboró
 Firma:_____ Nombre: Karen González Prada Profesión: Ingeniera Civil – Especialista en patología de la construcción
Contratista
16.2 Revisó y aprobó
 Firma:_____ Nombre. Jairo William Torres Becerra Responsable del Grupo de Asistencia Técnica Subdirección de Análisis de Riesgos y Efectos del Cambio Climático

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

Código Postal: 111071