DIAGNÓSTICO TÉCNICO – DI-14000
SUBDIRECCIÓN DE ANÁLISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO
GRUPO DE ASISTENCIA TÉCNICA
RADICADO IDIGER 2019ER18133
RADICADO IDIGER 2019ER18900
RADICADO IDIGER 2019ER23144

1. DATOS GENERALES DEL EVENTO

ATENDIÓ: Andrés Arandia Suárez				**SOLICITANTE:** Carlos G. Diaz Castillo – María Ofelia Castillo Rodríguez.
CAT	06	**MOVIL:**	Contratada	
FECHA:	11/12/2019	**HORA:**	08:00 a.m.	**VIGENCIA:** Temporal mientras no se modifiquen significativamente las condiciones físicas del sector

DIRECCIÓN	Calle 19 No. 5 – 30 (Torre apartamentos BD Bacatá)	**COORDENADA MEDIA PREDIOS INSPECCIONADOS**	X_1: 100831.29 Y_1: 100997.07				
SECTOR CATASTRAL	003102 – Las Nieves	**ÁREA DIRECTA AFECTADA**	60 m²				
UPZ	93 – Las Nieves	**POBLACIÓN ATENDIDA**	30				
LOCALIDAD	03 – Santa Fé	**FAMILIAS**	20	**ADULTOS**	24	**MENORES**	6
CHIP	AAA0255WMEA	**PREDIOS EVALUADOS**	2				
AREA INSPECCIONADA	1900 m²	**DOCUMENTO REMISORIO**	CR-35971				

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

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.

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).

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

Código Postal: 111071

4. ADVERTENCIAS

La gestión del riesgo es responsabilidad de todos los habitantes, quienes junto a las entidades públicas, privadas o comunitarias deben velar por su correcta implementación en el ámbito de sus competencias sectoriales y territoriales y 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.

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 Estructural – funcionamiento / operación de edificaciones.

6. ANTECEDENTES

De acuerdo con la Resolución 1483 de 2019 por la cual se actualiza el Mapa No 3 "Amenaza por Remoción en Masa" del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá – POT, (Decreto 190 de 2004), la zona donde se emplaza el predio evaluado en el Sector Catastral Las Nieves de la Localidad de Santa Fé, presenta cobertura de amenaza media por movimientos en masa.

7. LOCALIZACIÓN

En la Figura 1 se presenta la ubicación del predio evaluado en el presente documento.

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

Código Postal: 111071

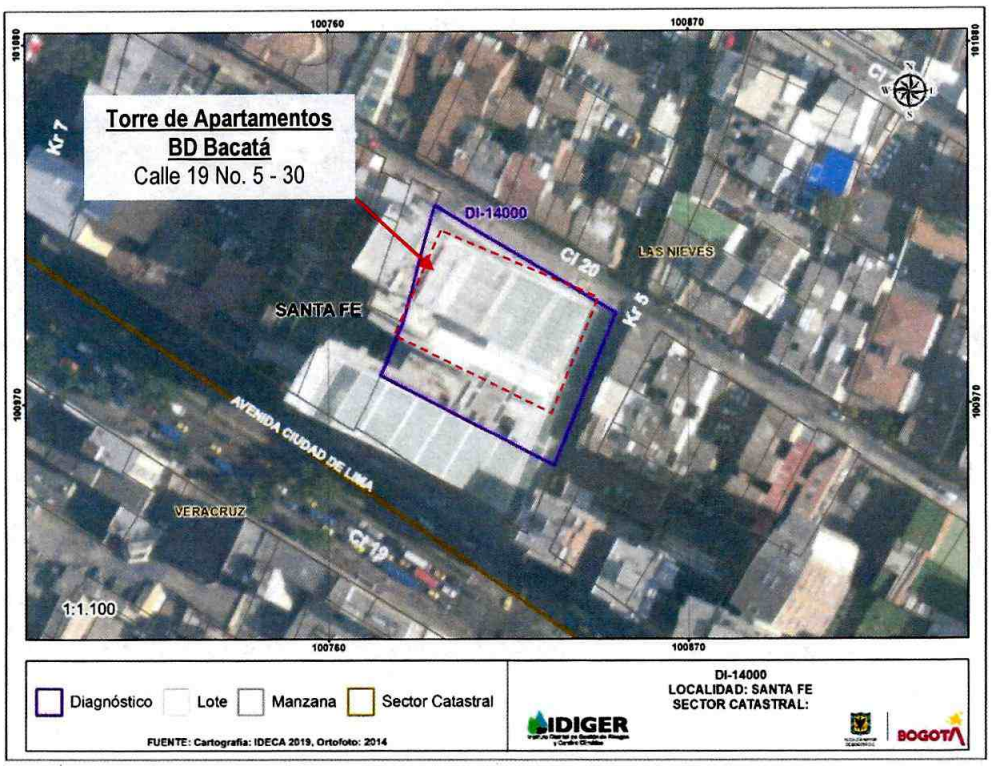


Figura 1. Localización del predio evaluado, en el Sector Catastral Las Nieves de la Localidad de Santa Fé

8. DESCRIPCIÓN

El 11 de diciembre de 2019, personal del IDIGER realizó visita de inspección al predio de la Calle 19 No. 5-30, localizado en un sector de topografía plana, consolidado urbanísticamente y con vías de acceso vehicular y peatonal pavimentadas. La visita de inspección fue acompañada por los señores Carlos G. Díaz Castillo y María Ofelia Castillo Rodríguez, peticionarios.

El proyecto BD Bacatá está conformado por una Torre de apartamentos localizada al costado norte del predio de la Calle 19 No. 5 – 30, encontrándose construida en pórticos de concreto reforzado con estructuras de entrepiso y cubierta del mismo material. La edificación cuenta con (57) niveles y (7) sótanos de parqueaderos construidos en pórticos de concreto reforzado a la vista y delimitados perimetralmente por muros de contención en concreto reforzado. En el primer nivel de la Torre se localiza un complejo comercial y el vestíbulo o recepción principal de ingreso hacia las unidades habitacionales de la Torre, ver Fotografías 1 y 2. Durante la inspección adelantada se evaluaron los siguientes espacios:

Inspección de áreas comunes. Por solicitud del señor Carlos Díaz, se realizó verificación de las condiciones de las zonas de circulación, escaleras de emergencia, terrazas y cuartos de servicio, principalmente en los pisos altos de la Torre. Es posible constatar que, en general, continúan desarrollándose labores de construcción en los pisos altos de la Torre, (a partir del piso 27), las cuales consisten en finalización de obra, (obra negra y acabados), e instalación de mobiliario del edificio, (gabinetes, equipos eléctricos, barandas, puertas, conexiones eléctricas, canaletas para cableado, etc), razón por la que la empresa constructora no ha hecho entrega formal de las zonas comunes y de buena parte de las unidades habitacionales, según lo manifestado por el señor Carlos Díaz.

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

Código Postal: 111071

Existen elementos de entrepiso en algunos cuartos de control eléctrico y en la escalera de emergencia localizada en la cara exterior de la fachada oriental de la Torre, que no han sido terminados, quedando espacios vacíos que no cuentan con control de accesibilidad ni con la correspondiente señalización, ver Fotografías 3 y 4. En general, no se perciben condiciones de aislamiento de la obra, tal y como se observa en las escaleras de emergencia y algunos cuartos de control eléctrico, ver Fotografías 5 y 6.

Se observa que las terrazas de los pisos 34 y 36 de la Torre, cuentan con un bordillo perimetral en concreto de aproximadamente 40 cm de altura, sobre el cual se encuentran instalados bastones de aluminio; estos elementos hacen parte de una estructura de cerramiento perimetral de la terraza que en la actualidad no ha sido terminada y que tampoco cuenta con la correspondiente señalización de obra ni aislamiento, ver Fotografía 7. En general, los elementos estructurales a la vista presentan buen estado de conservación, ver Fotografías 8 a 10.

Inspección a los sótanos de parqueaderos. Por solicitud de la señora María Ofelia Castillo, se realiza inspección del parqueadero PP5 – 52, correspondiente a un espacio funcional para estacionamiento y un espacio adyacente ocupado parcialmente por una unidad de enfriamiento con su tablero de mando, equipo que en la actualidad no cuenta con ningún aislamiento, encontrándose señalizado temporalmente con cinta de peligro, ver Fotografía 11. Por otra parte, se realiza inspección general de los niveles 2 y 3 de sótanos, observando la presencia de manchas de humedad con biopelículas en el muro de contención del costado oriental; sin embargo, no se identifican daños en los elementos estructurales, ver Fotografía 12.

9. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fotografía 1. Panorámica del vestíbulo de ingreso a la Torre de apartamentos - edificio BD Bacatá.



Fotografía 2. Vista parcial de una zona de circulación del área comercial – primer nivel del predio evaluado.





Fotografías 3 y 4. Espacio vacío o ducto que no cuenta con señalización ni aislamiento – cuarto eléctrico piso 34.

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

Código Postal: 111071





Fotografías 5 y 6. Espacios vacíos sin terminar en la escalera de emergencia oriental del edificio – piso 38 / Malla temporal sin anclajes usada como cerramiento en la escalera de emergencia – piso 34.





Fotografías 7 y 8. Panorámica de la terrazas ubicadas en el piso 36 y 34. No cuentan con elementos de cerramiento perimetral, señalización y aislamiento.



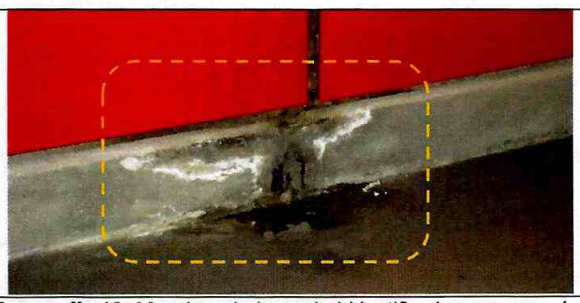
Fotografía 9. Elemento estructural visible. No presenta compromiso en su integridad estructural.



Fotografía 10. Vista de una zona de circulación para el acceso a los apartamentos del nivel 36.



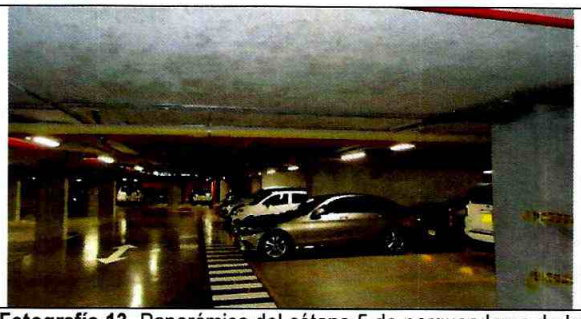
Fotografía 11. Vista del parqueadero PP5 – 52 y de la unidad de enfriamiento identificada.



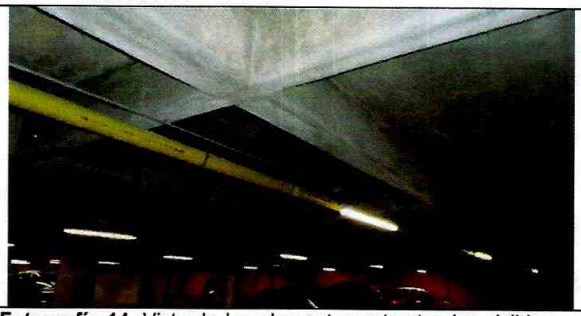
Fotografía 12. Manchas de humedad identificadas en cercanías del parqueadero PP5-52.

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

Código Postal: 111071



Fotografía 13. Panorámica del sótano 5 de parqueaderos de la Torre de apartamentos



Fotografía 14. Vista de los elementos estructurales visibles en la zona de parqueaderos.

10. DAÑOS

Tabla No. 1. Daño observado en el predio evaluado en el presente informe.

No.	DIRECCIÓN	RESPONSABLE (DATO TOMADO EN CAMPO)	TIPO DE ESTRUCTURA	USO	DAÑO
1	Calle 19 No. 5 - 30	BD Promotores Colombia SAS (Desarrollador del proyecto) QC Grupo Inmobiliario SAS (Administrador del edificio)	Pórticos en concreto reforzado	Residencial y comercial	Leve

AFECTACIÓN EN INFRAESTRUCTURA PÚBLICA:

SI		NO	X	¿CUAL?	

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

Ninguno en la actualidad con relación a la estabilidad estructural de la edificación.

12. ACCIONES ADELANTADAS

Inspección visual y evaluación cualitativa de las condiciones físicas de estabilidad estructural, funcionalidad y habitabilidad de la Torre de apartamentos del complejo BD Bacatá (Calle 19 No. 5 - 30), en el Sector Catastral Las Nieves de la Localidad Santa Fé respectivamente.

Como resultado de la inspección adelantada, se emitieron los siguientes formatos de recomendación por parte del IDIGER:

FORMATO	EVENTO SIRE	PREDIO	OBSERVACIONES
4236	5345580	Calle 19 No. 5 – 30 (Torre de apartamentos del complejo BD Bacatá)	Restricción parcial de uso del parqueadero PP5 - 52

13. CONCLUSIONES

La estabilidad global y la funcionalidad de la Torre de apartamentos y de los sótanos de parqueaderos, y en particular, del parqueadero PP5-52, ubicados en el predio de la Calle 19 No. 5 – 30, (edificio BD Bacatá), en el Sector Catastral Las Nieves de la Localidad de Santa Fé, no presentan compromiso en la actualidad. Se desconoce su comportamiento ante cargas dinámicas como por ejemplo sismos.

Durante la visita adelantada, se han identificado condiciones asociadas a la funcionalidad de la Torre relacionadas con la finalización de la obra tales como: presencia de ductos sin señalización ni aislamiento, secciones de las escaleras de emergencia sin terminar y terrazas sin cerramiento

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

Código Postal: 111071

perimetral, condiciones que si bien no afectan la estabilidad estructural de la Torre, requieren de medidas para el control de aislamiento y apropiada señalización para proteger la integridad de los habitantes de la Torre, así como de los trabajadores, dada la ausencia de elementos de control de accesibilidad de los primeros hacia las zonas aún en construcción.

14. RECOMENDACIONES

Al responsable y/o responsables de la construcción que se desarrolla en la Torre de apartamentos del complejo BD Bacatá, (predio de la Calle 19 No. 5 – 30), en el Sector Catastral Las Nieves de la Localidad de Santa Fé, se recomienda implementar las acciones que garanticen el control de accesibilidad hacia las escaleras de emergencia y demás espacios en los cuales se adelantan labores constructivas, realizando de igual manera la correspondiente señalización y aislamiento de los espacios en obra para garantizar condiciones de seguridad humana para los habitantes de la Torre. De igual manera, se recomienda adelantar las acciones de mantenimiento de las humedades identificadas en los sótanos de parqueaderos para garantizar sus condiciones de estabilidad y funcionalidad.

Al responsable y/o responsables de la construcción que se desarrolla en la Torre de apartamentos del complejo BD Bacatá, (predio de la Calle 19 No. 5 – 30), en el Sector Catastral Las Nieves de la Localidad de Santa Fé, se recomienda tener en cuenta el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016, la cual indica que, una vez concluidas las obras aprobadas en la respetiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de las nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente deberá expedir bajo gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 del Decreto 172 de 2014, concordante con el artículo 42 de la Ley 1523 de 2012, reglamentado mediante el Decreto 2157 de 2017, es deber de los responsables de la ejecución de la construcción que se adelanta actualmente en la Torre de apartamentos del complejo BD Bacatá, (Calle 19 No. 5 – 30), realizar un análisis específico de riesgo que considere los posibles efectos de riesgos naturales y sociales sobre la infraestructura expuesta y aquellos que se deriven de los daños de la misma en su área de influencia, así como los que se deriven de su operación. Con base en este análisis, deberán diseñar e implementan las medidas de reducción del riesgo y planes de emergencia y contingencia que serán de obligatorio cumplimiento.

Con respecto al cumplimiento de los lineamientos y especificaciones técnicas para el funcionamiento de la unidad de enfriamiento ubicada en el parqueadero PP5 - 52, éstos se encuentran definidos en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE, cuya verificación no es competencia del IDIGER de acuerdo con lo establecido en el Decreto 173 de 2014[1]. En consideración a lo manifestado por los habitantes de la Torre de apartamentos del proyecto BD Bacatá, en relación con la no entrega de las zonas comunes de la edificación a la fecha, se recomienda al responsable y/o responsables de la construcción del edificio y a la Alcaldía Local de Santa Fé de acuerdo a sus funciones de control urbano contempladas en el artículo 14 del Decreto 1203 de 2017, se incluya la valoración de las condiciones técnicas y operativas de la mencionada unidad de ventilación localizada en el parqueadero

[1] Decreto 173 de 2014: ""Por medio del cual se dictan disposiciones en relación con el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER, su naturaleza, funciones, órganos de dirección y administración".

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

Código Postal: 111071

PP5 – 52 en la certificación RETIE expedida al finalizar la obra. En caso de que dicha certificación ya se encuentre expedida, se recomienda a los responsables de la administración del edificio, se verifique si el equipo en mención fue cubierto en la respectiva certificación RETIE.

A la Alcaldía Local de Santa Fé, de acuerdo a su competencia de control urbano, se recomienda verificar mediante los planos arquitectónicos debidamente aprobados en la Curaduría y en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad, si es permitida la ubicación de la unidad de enfriamiento en el espacio adyacente al parqueadero PP5-52 de la Torre de apartamentos del proyecto BD Bacatá. Lo anterior bajo el acompañamiento respectivo y la verificación de las condiciones técnicas del proyecto según la normatividad vigente y la Licencia de construcción del mismo.

A la Alcaldía Local de Santa Fé, de acuerdo a su competencia, adelantar el respectivo control urbano del proyecto de construcción que se adelanta en la Torre de apartamentos del complejo BD Bacatá, (Calle 19 No. 5 – 30), en el Sector Catastral Las Nieves de la Localidad de Santa Fé. Lo anterior, de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 14 del Decreto 1203 de 2017.

A la Alcaldía Local de Santa Fé, desde su competencia, adelantar las acciones administrativas tendientes al seguimiento de las recomendaciones impartidas mediante este diagnóstico técnico, con el fin de garantizar sean llevadas a cabo.

15. APROBACIONES

16.1 Elaboró
Firma:_____ Andrés Arandia Suárez Profesión: Ingeniero Civil - Magíster en Ingeniería Civil Profesional Universitario Código 219 – Grado 12. *Profesional de la Coordinación de Asistencia Técnica*
16.2 Revisó
Firma:_____ Ing. Jairo William Torres Becerra 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