

	DIAGNÓSTICO TÉCNICO	Código:	CR-FT-42
		Versión:	5
		Página:	1 de 12
		Vigente desde:	24/09/2021

DIAGNÓSTICO TÉCNICO - DI-20639
SUBDIRECCIÓN DE ANÁLISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DE CAMBIO CLIMÁTICO
GRUPO ASISTENCIA TÉCNICA
RADICADOS IDIGER No. 2024ER9253

1. DATOS GENERALES DEL EVENTO

ATENDIÓ: Sergio Saúl Ramírez Arrieta				SOLICITANTE:
CAT	20	MOVIL:	Contratada	Estrategias Empresariales S.A.S
FECHA:	05/06/2024	HORA:	11:30	VIGENCIA: Temporal mientras no se modifique significativamente las condiciones físicas del sector

DIRECCIÓN:	KR 7C 130A 21 Edificio Pijao Norte P.H	COORDENADAS AREA INSPECCIONADA	X:105203.88; Y:112476.67			
BARRIO/SECTOR CATASTRAL:	Bella Suiza	ÁREA DIRECTA AFECTADA:	60 m ²			
UPZ:	14-Usaquén	POBLACIÓN ATENDIDA:	300			
LOCALIDAD:	01- Usaquén	FAMILIAS	86	ADULTOS	300	MENORES 0
CHIP:	AAA0101BTJH Y OTROS	PREDIOS EVALUADOS	1			
AREA INSPECCIONADA	200 m ²	DOCUMENTO REMISORIO	CR- 52359			

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.

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

	DIAGNÓSTICO TÉCNICO	Código:	CR-FT-42
		Versión:	5
		Página:	2 de 12
		Vigente desde:	24/09/2021

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.¹

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.

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

¹Tomado de Ley 1523 de 2012 "Ley Sistema Nacional de Gestión del Riesgo" -artículo 2º de la responsabilidad- página 13

	DIAGNÓSTICO TÉCNICO	Código:	CR-FT-42
		Versión:	5
		Página:	3 de 12
		Vigente desde:	24/09/2021

6. ANTECEDENTES

El predio de la KR 7C 130A 21 se localiza en el Sector Catastral de Bella Suiza 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 a escala 1:5000 de la entidad, la amenaza por movimientos en masa se encuentra por debajo de la baja y no presenta categorización de amenaza por inundación por desbordamiento, por lo que, por el componente de riesgo por movimientos en masa, el predio no presenta restricciones para el uso del suelo. Para cualquier intervención se recomienda consultar la norma urbanística aplicable.

7. LOCALIZACIÓN

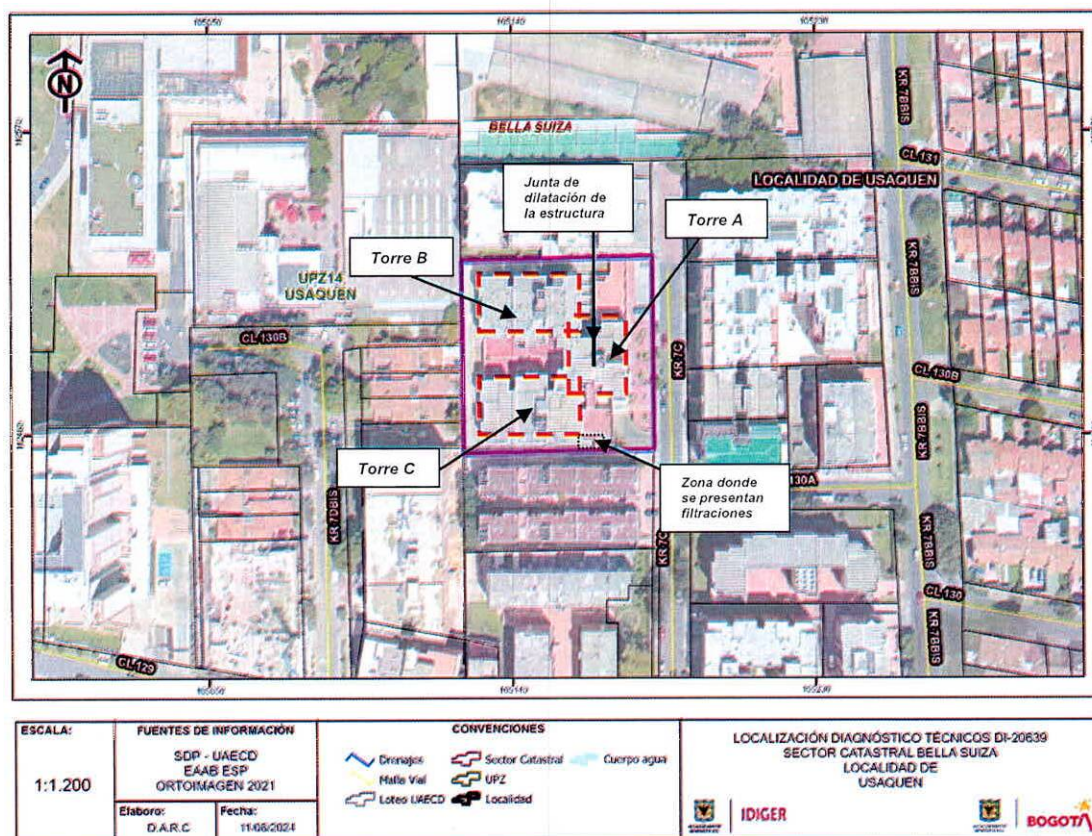


Figura 1. Localización del predio evaluado en la KR 7C 130A 21 en el Sector Catastral Bella Suiza de la Localidad de Usaquén.

	DIAGNÓSTICO TÉCNICO	Código:	CR-FT-42
		Versión:	5
		Página:	4 de 12
		Vigente desde:	24/09/2021

8. DESCRIPCIÓN

En atención al radicado IDIGER No. 2024ER9253, 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 KR 7C 130A 21, 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 siete (7) niveles, construidas en su mayoría bajo un sistema estructural de pórticos en concreto reforzado y mampostería confinada.

En el predio de la KR 7C 130A 21, se emplaza el Edificio Pijao Norte P.H, conformado por 3 torres de apartamentos (A, B y C) de seis niveles con 1 sótano de parqueaderos; construidas bajo un sistema estructural en pórticos de concreto y losas de entrepiso en concreto, con una edad de construcción aproximada de 40 años, se precisa que la construcción de las torres de apartamentos se realizó en diferentes instancias de tiempo de aproximadamente 1 año de diferencia entre cada torre, (ver Fotografías 1 a 3).

La visita al predio se realizó en compañía de la señora Catherine López de la empresa “Soluciones Estratégicas, empresa que realiza la administración del edificio, iniciando la misma en la torre A de acuerdo con la solicitud particular realizada en la petición allegada a la entidad.

Se realiza la verificación de las condiciones generales de la estructura de la edificación de la Torre A, evidenciando hacia el sector donde se localizan las escaleras de acceso a los diferentes niveles, una junta de dilatación con una abertura aproximada de 1cm en los primeros niveles y hacia los últimos niveles se encuentra sellada con mortero. En el material de sellado, se evidencia una fisura vertical con abertura inferior a 1mm, (ver Fotografías 4 a 7). En la placa de contrapiso del segundo nivel, se observa una fisura con una longitud aproximada de 1m y abertura de aproximadamente 1mm, la cual se extiende a la base del muro del acceso al apartamento 202, (ver Fotografía 8).

Se hace la verificación de las condiciones del apartamento 202, donde se observa en la parte superior, donde se localiza el dintel de la puerta de acceso al mismo, una fisura longitudinal en la placa de entrepiso, con longitud aproximada de 0.6m y abertura de aproximadamente 1mm, (ver Fotografías 9 y 10). En el interior del apartamento 202, se identifican fisuras de tendencia longitudinal y transversal en los muros interiores, las cuales tienen una abertura inferior a 1mm, (ver Fotografías 11 y 12).

Por otra parte, se realiza la verificación de las condiciones generales de las plazoletas de las zonas comunes del inmueble, las cuales comunican a las 3 torres de apartamentos que componen la copropiedad, siendo estas plataformas en concreto, las cuales se encuentran adoquinadas y bajo las mismas se localiza el sótano de parqueaderos, (ver Fotografía 13). En la parte superior de las plataformas se identifican fisuras longitudinales con longitud variable de entre 1m y 5m, con una abertura aproximada de 1mm, (ver Fotografía 13 y 14). Se realiza la verificación de las condiciones bajo las plataformas que conforman las plazoletas de la copropiedad y se localizan los parqueaderos, identificando manchas de humedad y filtraciones en la parte inferior de la estructura de la plataforma y en la junta de dilatación de la plazoleta del inmueble, (ver Fotografías 15 a 17).

	DIAGNÓSTICO TÉCNICO	Código:	CR-FT-42
		Versión:	5
		Página:	5 de 12
		Vigente desde:	24/09/2021

Finalmente, se observan manchas de humedad y filtraciones de agua en la base del muro perimetral del costado sur oriental del parqueadero, evidenciando flujo constante de agua, donde se han realizado por parte de los responsables, canaletas para la recolección y disposición del agua hacia las redes de alcantarillado, (ver Fotografías 18 y 19). De acuerdo con lo manifestado por la persona que atiende la visita técnica, dicha situación se viene presentando desde hace más de 10 años y puede estar relacionada, con niveles freáticos o algún acuífero próximo a la zona afectada del muro perimetral, situación que no es posible precisar mediante la visita técnica

9. POSIBLES CAUSAS

- Los daños evidenciados en la Torre A del Edificio Residencial Pijao P.H en el predio de la de la KR 7C 130A 21, correspondientes a fisuras en la placa de entrepiso del segundo nivel y muros perimetrales del apartamento 202, así como la ampliación en la junta de dilatación (oriental - occidental) de la estructura, pueden estar relacionados con deficiencias constructivas de la edificación, así como a asentamientos sufridos por la estructura de apartamentos.
- Las filtraciones de agua evidenciadas en el muro perimetral del costado suroriental del sótano de estacionamiento del edificio Pijao Norte P.H, 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. Así como a fallas funcionales en los sistemas de acueducto y/o alcantarillado del sector, así como también que en el sector se localice un acuífero confinado.
- Las manchas de humedad y filtraciones en la placa de entrepiso del sótano de parqueaderos, donde se localizan las plazoletas del inmueble, pueden estar relacionada a la falta de mantenimiento preventivo y/o correctivo de las instalaciones y a deficiencias en la impermeabilización de la placa donde se localizan las plazoletas de las zonas comunes en la parte superior.

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO

A continuación, se presenta el registro fotográfico de las condiciones evidenciadas en la visita técnica.

DIAGNÓSTICO TÉCNICO

Código:	CR-FT-42
Versión:	5
Página:	6 de 12
Vigente desde:	24/09/2021



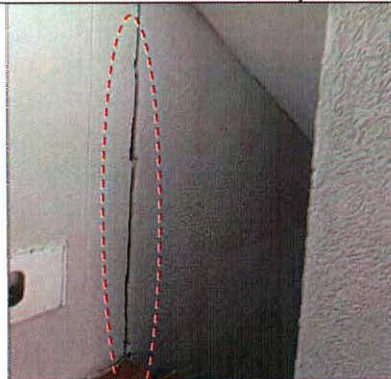
Fotografía 1. Identificación del Edificio Pijao Norte P.H en el predio de la KR 7C 130A 21 en el Sector Catastral Bella Suiza de la Localidad de Usaquén.



Fotografía 2. Interior del Edificio Pijao Norte P.H



Fotografía 3. Interior del Edificio Pijao Norte P.H



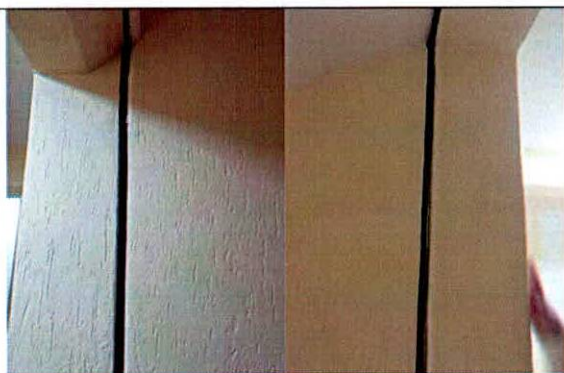
Fotografía 4. Junta de dilatación de la estructura de la Torre A, primer nivel y acceso a sótano.



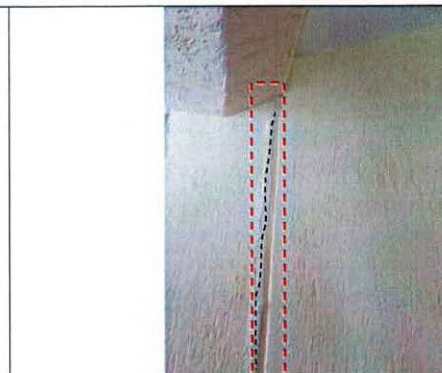
Fotografía 5. Junta de dilatación de la estructura de la Torre A, primer nivel y acceso a sótano.

DIAGNÓSTICO TÉCNICO

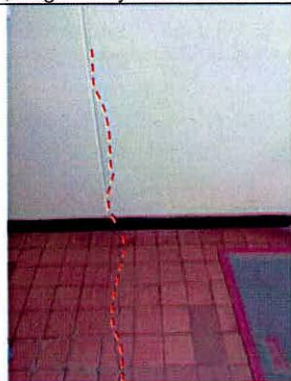
Código:	CR-FT-42
Versión:	5
Página:	7 de 12
Vigente desde:	24/09/2021



Fotografía 6. Junta de dilatación de la estructura de la Torre A, segundo y tercer nivel.



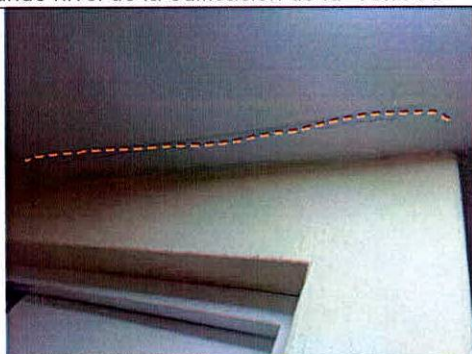
Fotografía 7. Junta de dilatación cuarto nivel de la edificación.



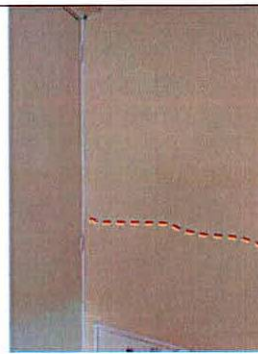
Fotografía 8. Daños en la placa de entepiso del segundo nivel de la edificación de la Torre A.



Fotografía 9. Acceso al apartamento 202 de la Torre A.



Fotografía 10. Fisura longitudinal en la placa de entepiso hacia el acceso del apartamento 202.



Fotografía 11. Fisuras identificadas en los muros interiores del apartamento 202.

DIAGNÓSTICO TÉCNICO

Código:	CR-FT-42
Versión:	5
Página:	8 de 12
Vigente desde:	24/09/2021



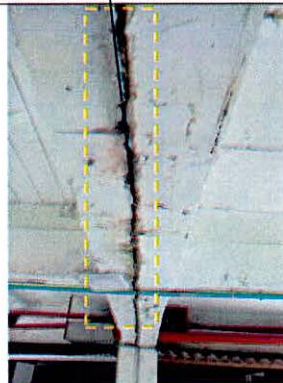
Fotografía 12. Fisuras identificadas en los muros interiores del apartamento 202.



Fotografía 13. Condiciones generales de la plazoleta al interior del inmueble evaluado.



Fotografía 14. Condiciones generales de la plazoleta al interior del inmueble evaluado.



Fotografía 15. Humedad y filtraciones de agua en la parte inferior de la placa de entra piso de la plataforma de estacionamiento.



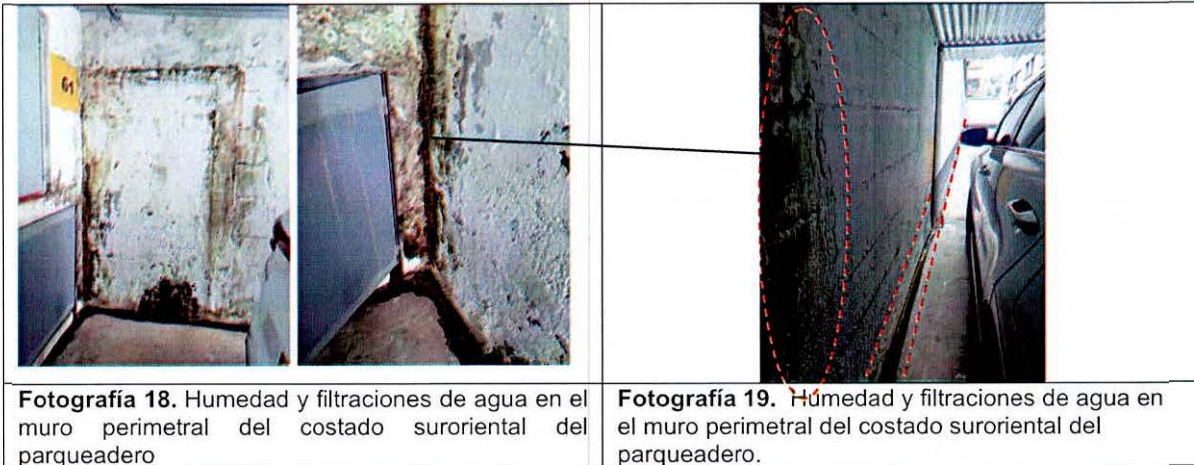
Fotografía 16. Humedad y filtraciones de agua en la parte inferior de la placa de entrepiso del sótano de parqueaderos.



Fotografía 17. Humedad y filtraciones de agua en la parte inferior de la placa de entrepiso del sótano de parqueaderos.

DIAGNÓSTICO TÉCNICO

Código:	CR-FT-42
Versión:	5
Página:	9 de 12
Vigente desde:	24/09/2021



11. DAÑOS

Tabla 1. Daños observados en el predio evaluado en el presente informe

No.	DIRECCIÓN	RESPONSABLE	TIPO DE CONSTRUCCIÓN	USO	DAÑOS
1	KR 7C 130A 21 Torre A	Edificio Pijao P.H	Mampostería confinada y placa de entrepiso en concreto	Residencial	Leves
2	KR 7C 130A 21 Zonas comunes y sótano de parqueadero	Edificio Pijao P.H	Mampostería confinada y placa de entrepiso en concreto	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 en la edificación de la torre A, así como en las zonas comunes y sótano de parqueaderos del Edificio Pijao Norte emplazado en el predio de la KR 7C 130A 21, en el Sector Catastral Bella Suiza de la Localidad de Usaquén, así como la manifestación de otros daños en sectores donde no se identificaron afectaciones al momento de realizar la visita técnica.

13. ACCIONES ADELANTADAS

- Inspección visual y evaluación cualitativa de las condiciones de la Torre A del Edificio Pijao Norte en el predio de la KR 7C 130A 21, en el Sector Catastral Bella Suiza de la Localidad de Usaquén.

	DIAGNÓSTICO TÉCNICO	Código:	CR-FT-42
		Versión:	5
		Página:	10 de 12
		Vigente desde:	24/09/2021

- Inspección visual y evaluación cualitativa de las condiciones generales de las zonas comunes y sótanos de parqueaderos del Edificio Pijao Norte P.H en el predio de la KR 7C 130A 21, en el Sector Catastral Bella Suiza 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 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 de la edificación de la Torre A del Edificio Pijao Norte P.H del predio de la KR 7C 130A 21, en el Sector Catastral Bella Suiza de la Localidad de Usaquén, no se encuentra comprometida en la actualidad ante cargas normales de servicio por los daños evidenciados al momento de realizar la visita técnica. Se desconoce el comportamiento de la estructura frente a cargas dinámicas y atípicas (sismo y otros).
- La estabilidad estructural y funcionalidad de los espacios inspeccionados: zonas comunes, sótano de parqueaderos y plazoletas al interior del Edificio Pijao Norte P.H del predio de la KR 7C 130A 21 en el Sector Catastral Bella Suiza de la Localidad de Usaquén, no se encuentran 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 afectaciones sobre las estructuras, situación que con base en la inspección visual no es posible precisar.

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:

- 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 Edificio Pijao Norte P.H del predio de la KR 7C 130A 21 en el Sector Catastral Bella Suiza 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 las plazoletas comunes, así como 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

	DIAGNÓSTICO TÉCNICO	Código:	CR-FT-42
		Versión:	5
		Página:	11 de 12
		Vigente desde:	24/09/2021

medidas para su rehabilitación, con el fin de que se garantice el buen comportamiento de estos frente a cargas normales de servicio durante su vida útil, acciones que deben adelantarse con personal idóneo y profesional, garantizando que se cumplan los requerimientos establecidos en la normatividad vigente.

- Dado que los daños identificados en la edificación de la Torre A del Edificio Pijao Norte P.H del predio de la KR 7C 130A 21 en el Sector Catastral Bella Suiza de la Localidad de Usaquén, pueden estar siendo causados por procesos de asentamientos sufridos por la estructura de la edificación, se recomienda a los responsables del Edificio Pijao Norte P.H, 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 los procesos de asentamiento y el nivel de afectación estructural que eventualmente pudiera tener la edificación. Estos estudios deberán arrojar la metodología pertinente de intervención que permita mitigar y/o retornar a las condiciones óptimas estructurales para su comportamiento frente a cargas normales (habituales) de servicio y cargas dinámicas. Dichos estudios deberán cumplir los niveles de seguridad exigidos por la normativa y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
- A la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá – EAAB en el marco de sus competencias, realizar la verificación del estado actual de las redes de acueducto y alcantarillado incluidos los sistemas de recolección de aguas residuales y de lluvia en el sector aledaño al predio de la KR 7C 130A 21 de la Localidad de Usaquén, con el fin de identificar cualquier tipo de daño que pudiese estar contribuyendo con la filtración de agua en el costado sur oriental del sótano de parqueaderos del Edificio Pijao Norte P.H y se tomen las medidas necesarias para garantizar el adecuado y correcto funcionamiento de los mismos. De las acciones realizadas informar directamente a las residentes del predio evaluado.
- Se recomienda a los responsables del Edificio Pijao Norte P.H del predio de la KR 7C 130A 21, en el Sector Catastral Bella Suiza de la Localidad de Usaquén, realizar el seguimiento de las condiciones de estabilidad, funcionalidad y habitabilidad de la edificación de la Torre A y del terreno evaluado, con el propósito de desarrollar intervenciones oportunas que impidan la manifestación de situaciones que generen condiciones de riesgo en la infraestructura pública y privada del sector.
- Se recomienda a la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA en el marco de sus competencias, dado que por parte de la administración del Edificio Pijao Norte P.H en el predio de la KR 7C 130A 21 en el Sector Catastral Bella Suiza de la Localidad de Usaquén, manifiesta que las filtraciones de agua en el costado suroriental del sótano de parqueaderos puede estar siendo atribuida a niveles freáticos colgados o a la presencia de un acuífero localizado hacia este sector del inmueble, realizar las acciones de monitoreo y seguimiento respectivo de la situación manifestada y realizar las acciones y gestiones pertinentes a las que haya lugar para evitar los correspondientes riesgos asociados. De las acciones adelantadas informar a la peticionaria y a la comunidad del sector.

	DIAGNÓSTICO TÉCNICO	Código:	CR-FT-42
		Versión:	5
		Página:	12 de 12
		Vigente desde:	24/09/2021

- A la administración del Edificio Pijao Norte P.H del predio de la KR 7C 130A 21, en el Sector Catastral Bella Suiza de la Localidad de Usaquén, dar a conocer el presente documento a los residentes y/o ocupantes de la copropiedad, 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 Contratista Profesional de la Coordinación Asistencia Técnica
16.2 Revisó
 Firma: _____ Jairo William Torres Becerra Profesional Especializado 222-29 Subdirección de Análisis de Riesgos y Efectos de Cambio Climático