DIAGNÓSTICO TÉCNICO – DI-16279
SUBDIRECCIÓN DE ANÁLISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO
GRUPO ASISTENCIA TÉCNICA
RADICADOS 2021ER12937

1. DATOS GENERALES DEL EVENTO

ATENDIÓ: Karen Julieth González Prada				**SOLICITANTE:** Alexandra Mesa Lean
CAT:	4	**MÓVIL:**	Contratada	
FECHA:	06 de septiembre de 2021	**HORA:**	5:15 pm	**VIGENCIA:** Temporal mientras no se modifiquen significativamente las condiciones físicas del sector.

DIRECCIÓN:	Calle 166 No.09-24	**COORDENADAS ÁREA INSPECCIONADA**			X_1:104933.12 Y_1:116513.78 X_2:104920.42 Y_2:116433.21 X_3:105041.07 Y_3:116414.56 X_4:105072.03 Y_4:116483.88		
BARRIO/SECTOR CATASTRAL:	La Pradera Norte	**ÁREA DIRECTA AFECTADA:**			12 M^2		
UPZ:	12-Toberin	**POBLACIÓN ATENDIDA:**			2000		
LOCALIDAD:	1-Usaquen	**FAMILIAS**	560	**ADULTOS**	1500	**MENORES**	500
CHIP:	AAA0194NHZM	**PREDIOS EVALUADOS**			1		
ÁREA INSPECCIONADA:	M^2	**DOCUMENTO REMISORIO**			CR-41372		

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.

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

Código Postal: 111071

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.

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).

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: 4292800
www.idiger.gov.co

Código Postal: 111071

6. ANTECEDENTES

En predio inspeccionado se localiza en la Calle 166 No.09-24, en el Sector Catastral La Pradera Norte 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 del predio evaluado, se encontró que el IDIGER ha emitido documentos técnicos asociados al predio inspeccionado, como producto de la inspección visual y evaluación cualitativa realizada para dichas edificaciones, los cuales pueden ser consultados en el Centro de Documentación e Información CDI del IDIGER, (Ver tabla 1).

Tabla 1. Documentos emitidos por el IDIGER para el predio inspeccionado.

DOCUMENTO	FECHA DE VISITA
DI-7925	24 de febrero de 2015
DI-11463	05 de febrero de 18 y 21 de marzo de 2018
DI-14976	10 de noviembre de 2020

De acuerdo con los Diagnósticos Técnicos, se relacionan daños correspondientes fisuras y grietas en muros y acabados, desprendimiento de pañete, manchas de humedad en muros perimetrales y cubierta, filtraciones de agua; los daños se encuentran localizados en zona de parque infantil, cancha de squash, terraza de los salones sociales, tienda, en zonas de acceso a las torres que conforma el predio inspeccionado y zona de sótanos. Las lesiones identificadas se encuentran relacionadas con asentamientos diferenciales propios del inmueble. El documento técnico DI-7925 concluye que la funcionalidad de la zona parque infantil, la cancha de squash, terraza de los salones sociales y la tienda se encuentran comprometidas por los daños identificados, razón por la cual se recomienda la restricción de uso de dichas zonas hasta tanto se implementaran acciones de reparación de los daños. Es importante resaltar que de acuerdo con el DI-11463 y DI-14976 informan que se realizaron acciones de reparación en las zonas que habían sido restringidas en el DI-7925. Adicionalmente se recomienda a los responsables del predio la realización de un estudio de ingeniería con el fin de identificar las causas reales de los daños identificados y la reparación de estos.

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.

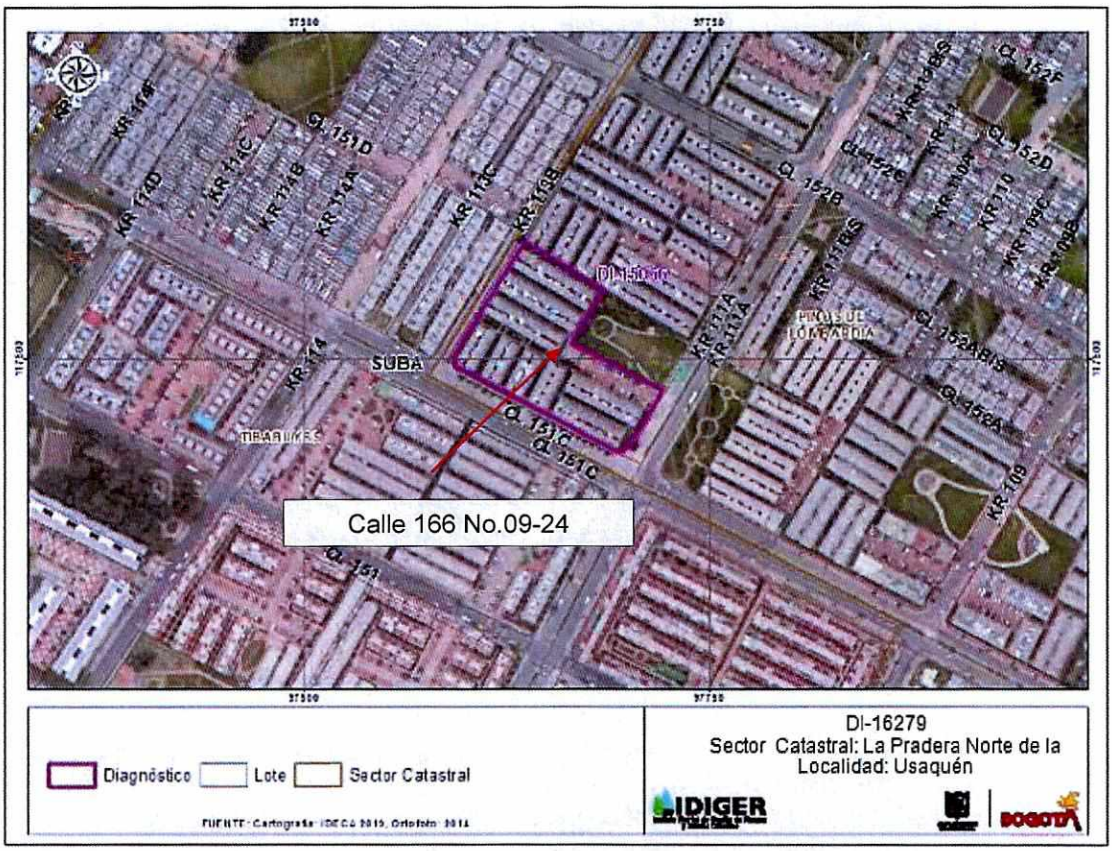


Figura 1. Localización del predio evaluado ubicado en el Sector Catastral La Pradera Norte de la Localidad de Usaquén.

8. DESCRIPCIÓN

Personal del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER, realizó visita técnica el día 06 de septiembre de 2021, al predio evaluado. El sector corresponde a una zona plana, donde se emplazan edificaciones de uno (01) a doce (12) niveles. El sector evaluado está consolidado urbanísticamente con vías de acceso en buen estado.

En el predio evaluado se emplaza el "Conjunto residencial Torres de Aranjuez P.H", de uso residencial, conformado por trece (13) interiores, de doce (12) niveles, y una sub-estructura de parqueaderos de dos (02) niveles (sótanos), el inmueble fue construido bajo un sistema estructural en pórticos en concreto y placa de entrepiso del mismo material, (Ver fotografías 1 y 2). La visita técnica se realiza en compañía de la señora Alexandra Mesa León administradora del

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

Código Postal: 111071

conjunto y personal de la empresa de vigilancia. Se adelanta inspección de acuerdo con los antecedentes relacionados y tomando como base el Diagnóstico Técnico DI-14976, del cual se pueden indicar las siguientes observaciones:

Acceso a las torres

- Los daños identificados en las zonas de acceso a las torres que conforman el inmueble, correspondientes a fisuras y grietas de tendencia diagonal, vertical, horizontal y escalonada han aumentado aproximadamente entre 4mm y 6mm de abertura y entre 10 a 25cm en longitud, (Ver fotografías 3 a la 10). Adicionalmente se observa que la dilatación aumento en la dilatación entre la plataforma de parqueaderos y las estructuras de las torres que conforman el conjunto, en algunos sectores hasta 2cm y se evidencia desprendimientos de pañete en las caras exteriores de las estructuras de acceso y manchas de humedad acompañadas de hongos.

Sótano 1 y sótano 2

- Los daños identificados en las zonas de parqueadero de los sótanos correspondientes a manchas de humedad, filtraciones de agua, presencia de hongos y fisuras en muros perimetrales y cara inferior de la placa de entrepiso han aumentado, (Ver fotografías 11 y 20).

Adicionalmente se identifican daños no relacionados en el DI-14976 correspondientes a fisuras en acabados de pisos de la zona de sótano 1 y sótano 2; y levantamiento y hundimientos de adoquines de senderos interiores del inmueble, (Ver fotografías 21 y 22).

9. POSIBLES CAUSAS

Los daños identificados en el predio inspeccionado se encuentran relacionados con asentamientos diferenciales propios del inmueble, sumado a la falta de manteamiento de las lesiones evidenciadas.

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO

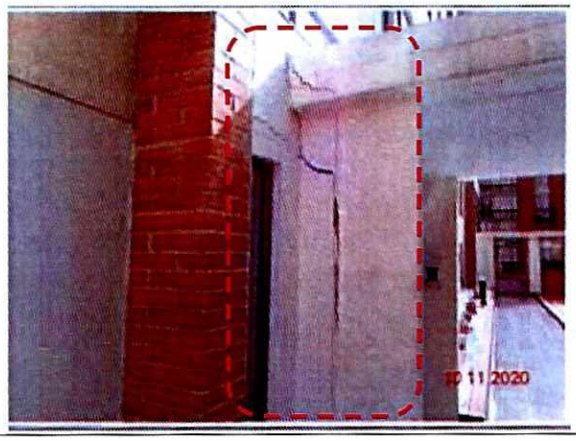


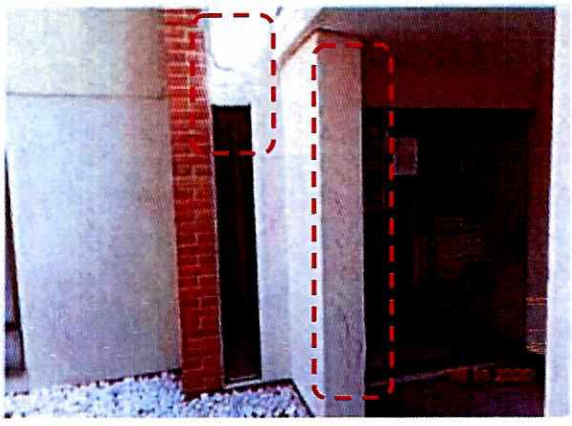


Fotografías 1 y 2. Fachada predio inspeccionado.

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

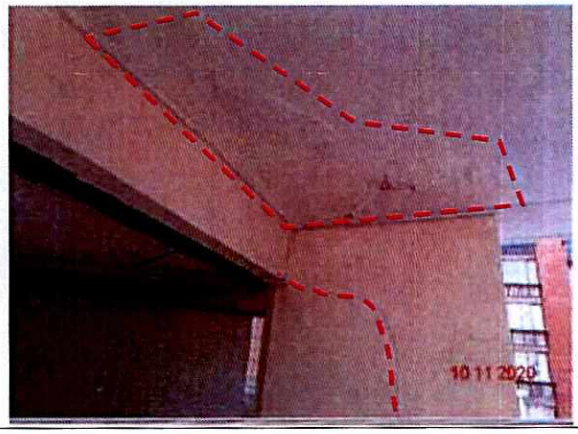
Código Postal: 111071





Fotografías 3 y 4. Daños en zonas de acceso a las torres del predio (Fotografías tomadas del diagnóstico técnico DI-14976).





Fotografías 5 y 6. Daños en zonas de acceso a las torres del predio (Fotografías tomadas del diagnóstico técnico DI-14976).

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

Código Postal: 111071





Fotografías 7 y 8. Daños en zonas de acceso a las torres del predio (Fotografías tomadas el 06 de septiembre de 2021).





Fotografías 9 y 10. Daños en zonas de acceso a las torres del predio (Fotografías tomadas el 06 de septiembre de 2021).

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

Código Postal: 111071





Fotografías 11 y 12. Daños en muros perimetrales sótano 1 y sótano 2 (Fotografías tomadas del diagnóstico técnico DI-14976).





Fotografías 13 y 14. Daños en muros perimetrales sótano 1 y sótano 2 (Fotografías tomadas del diagnóstico técnico DI-14976).





Fotografías 15 y 16. Daños en muros perimetrales sótano 1 y sótano 2 (Fotografías tomadas el 06 de septiembre de 2021).

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

Código Postal: 111071





Fotografías 17 y 18. Daños en muros perimetrales sótano 1 y sótano 2 (Fotografías tomadas el 06 de septiembre de 2021).



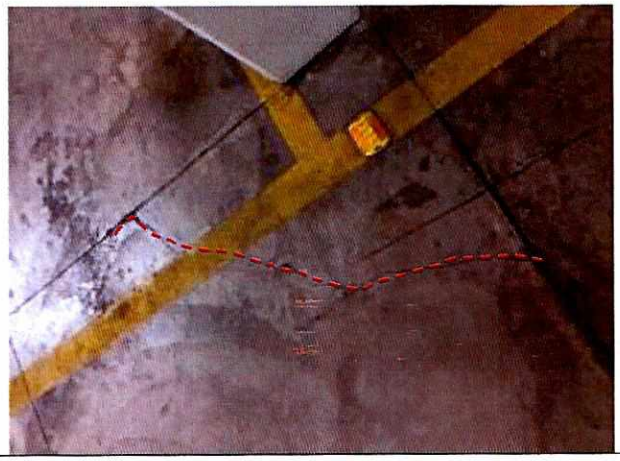
Fotografía 19. Filtraciones de agua y manchas de humedad a nivel de sótano 1 y sótano 2 (Fotografías tomadas el 06 de septiembre de 2021).



Fotografía 20. Fisura en muros perimetrales a nivel de sótano 1 y sótano 2 (Fotografías tomadas el 06 de septiembre de 2021).

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

Código Postal: 111071



Fotografía 21. Fisuras en acabados de piso a nivel de sótano 1 y sótano 2 (Fotografías tomadas el 06 de septiembre de 2021).



Fotografía 22. Hundimientos y levantamiento de adoquines en zona de senderos interiores del inmueble (Fotografías tomadas el 06 de septiembre de 2021).

11. DAÑOS

Tabla 2. Daños observados en el predio evaluado.

No.	DIRECCIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA	USO	N° DE PISOS	DAÑOS
P1	Calle 166 No.09-24	Pórticos en concreto	Residencial	12	Leves

AFECTACIÓN EN INFRAESTRUCTURA PÚBLICA:

SI		NO	X	¿CUAL?	

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 mantenimiento en las lesiones identificadas al interior del inmueble.

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

Código Postal: 111071

13. ACCIONES ADELANTADAS

- Inspección visual y cualitativa de las condiciones físicas del "Conjunto residencial Torres de Aranjuez P.H" localizado en el predio de la Calle 166 No.09-24, en el Sector Catastral La Pradera Norte 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

- La estabilidad estructural, funcionalidad y habitabilidad del "Conjunto residencial Torres de Aranjuez P.H" localizado en el predio de la Calle 166 No.09-24, en el Sector Catastral La Pradera Norte de la Localidad de Usaquén, actualmente no se encuentran comprometidas por los daños identificados. Sin embargo, es importante resaltar que de no adelantar las acciones necesarias de intervención en los daños identificados, es posible que se genere aumento de los mismo o nuevos daños los cuales pudiesen comprometer a futuro la estructura principalmente de la zona sótanos. Se desconoce el comportamiento de la edificación ante cargas dinámicas (sismo). Se desconoce el comportamiento de la edificación ante cargas dinámicas (sismo).

15. RECOMENDACIONES

- A los responsables, propietarios y/o encargados del "Conjunto residencial Torres de Aranjuez P.H" localizado en el predio de la Calle 166 No.09-24, en el Sector Catastral La Pradera Norte de la Localidad de Usaquén, se les reitera, realizar de manera oportuna las acciones de reparación y mantenimiento de los daños identificados de las zonas comunes, con el objetivo de garantizar condiciones adecuadas de uso durante la vida útil del inmueble.

- A los responsables, propietarios y/o encargados del "Conjunto residencial Torres de Aranjuez P.H" localizado en el predio de la Calle 166 No.09-24, en el Sector Catastral La Pradera Norte de la Localidad de Usaquén, se reitera la recomendación, respecto a adelantar un estudio detallado de ingeniería en donde se analice la patología y vulnerabilidad estructural, de tal forma que permita aplicar las acciones requeridas que se deriven de estos estudios. Cabe mencionar que, las acciones que se adelanten en el predio se deben llevar a cabo por el personal profesional e idóneo, y siguiendo la normativa vigente.

Diagonal 47 Nº 77A - 09 Interior 11
Conmutador: 4252600
www.idiger.gov.co

Código Postal: 111071

- 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: 4292600
www.idiger.gov.co

Código Postal: 111071