DIAGNÓSTICO TÉCNICO – DI-20120
SUBDIRECCIÓN DE ANÁLISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO
GRUPO ASISTENCIA TÉCNICA
RADICADO IDIGER No. 2023ER28791

1. DATOS GENERALES DEL EVENTO

ATENDIÓ: Ruth Alejandra González Gordillo				**SOLICITANTE:** Comunidad
CAT	23	**MÓVIL:**	CONTRATADA	
FECHA:	15 de enero de 2024	**HORA:**	9:30 a.m	**VIGENCIA:** Temporal mientras no se modifique significativamente las condiciones físicas del sector.

DIRECCIÓN:	Cra 13 Este # 66-15 Sur	**COORDENADA MEDIA ÁREA INSPECCIONADA**			X1: 98 672 399 Y1: 92 161 067			
BARRIO /SECTOR CATASTRAL:	Juan Rey	**ÁREA DIRECTA AFECTADA:**			3500 M2			
UPZ:	51- LOS LIBERTADORES	**POBLACIÓN ATENDIDA:**			390			
LOCALIDAD:	04 – SAN CRISTOBAL	**FAMILIAS**	168	**ADULTOS**	330	**MENORES**	60	
CHIP:	AAA0263XXAW	**PREDIOS EVALUADOS**			1			
ÁREA INSPECCIONADA:	3500 M2	**DOCUMENTO REMISORIO**			CR-51073			

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 por parte de la entidad competente.

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, 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 durante 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, 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.

4. ADVERTENCIAS

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.

Es obligación de los propietarios y/o responsables de los inmuebles propiciar y efectuar el adecuado mantenimiento de las edificaciones y sus instalaciones, como lo dispone el Código de Construcción para Bogotá D.C.

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. En este sentido, es responsabilidad de todos, adelantar cuando se requieran los análisis de riesgo de detalle 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.

5. ESCENARIO DE RIESGO

- Riesgo Estructural

6. ANTECEDENTES

El predio evaluado en el presente Diagnóstico Técnico se localiza en el Barrio Juan Rey de la Localidad de San Cristóbal, legalizado mediante Resolución 1126 del 18 de diciembre de 1996 de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP.

De acuerdo con el mapa de amenaza por movimientos en masa a escala 1:5000, elaborado por el IDIGER, el predio evaluado presenta categorización de amenaza media por amenaza movimientos en masa. Para cualquier intervención se recomienda consultar la norma urbanística aplicable.

De acuerdo con el mapa de amenaza por inundación, elaborado por el IDIGER, el predio evaluado no presenta categorización de amenaza por condición de Riesgo por inundación ni por desbordamiento.

Adicionalmente, revisado el Sistema de Información para la Gestión del Riesgo y Cambio Climático (SIRE), con relación a los antecedentes del predio evaluado, se encontró que el IDIGER ha emitido un documento técnico producto de la inspección visual y evaluación cualitativa realizada al sector, el cual se muestran a continuación:

Tabla 1. Documentos emitidos por el IDIGER, para el sector evaluado en el presente Diagnóstico Técnico.

DOCUMENTO	FECHA DE VISITA
DI - 13665	29 /08 /2019

En atención a radicado IDIGER N° 2019ER13859, personal del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER, realizó visita técnica el día 29 de agosto de 2019, al Conjunto residencial Mirador del Virrey I, ubicado en la Carrera 13 Este N° 66-15 Sur, Barrio Juan Rey de la Localidad de San Cristóbal. En la visita se realizó el recorrido por áreas comunes, pasillos y escaleras y no se evidenciaron daños estructurales, sin embargo, desde el exterior de las torres de apartamentos, se identificaron en los muros presencia de humedades. En el DI – 13665 se concluyó para la visita, que la estabilidad estructural y funcionalidad del Conjunto Mirador del Virrey I, no se encuentran comprometidas y se realizaron recomendaciones a la Secretaria Distrital de Hábitat, para que realizará las acciones necesarias para contactar a la constructora para que solucionara las inconformidades de los propietario , así como de los daños evidenciados en la visita, además se recomendó al responsable del Conjunto Mirador del Virrey I, realizar un estudio detallado de ingeniería con personal idóneo para establecer el comportamiento actual de la edificación y de ser necesario los tipos de intervenciones a implementar.

7. LOCALIZACIÓN

En la Figura 1 se muestra la localización del predio evaluado ubicado en la Cra 13 Este # 66-15 Sur, del barrio Juan Rey en la Localidad de San Cristóbal.

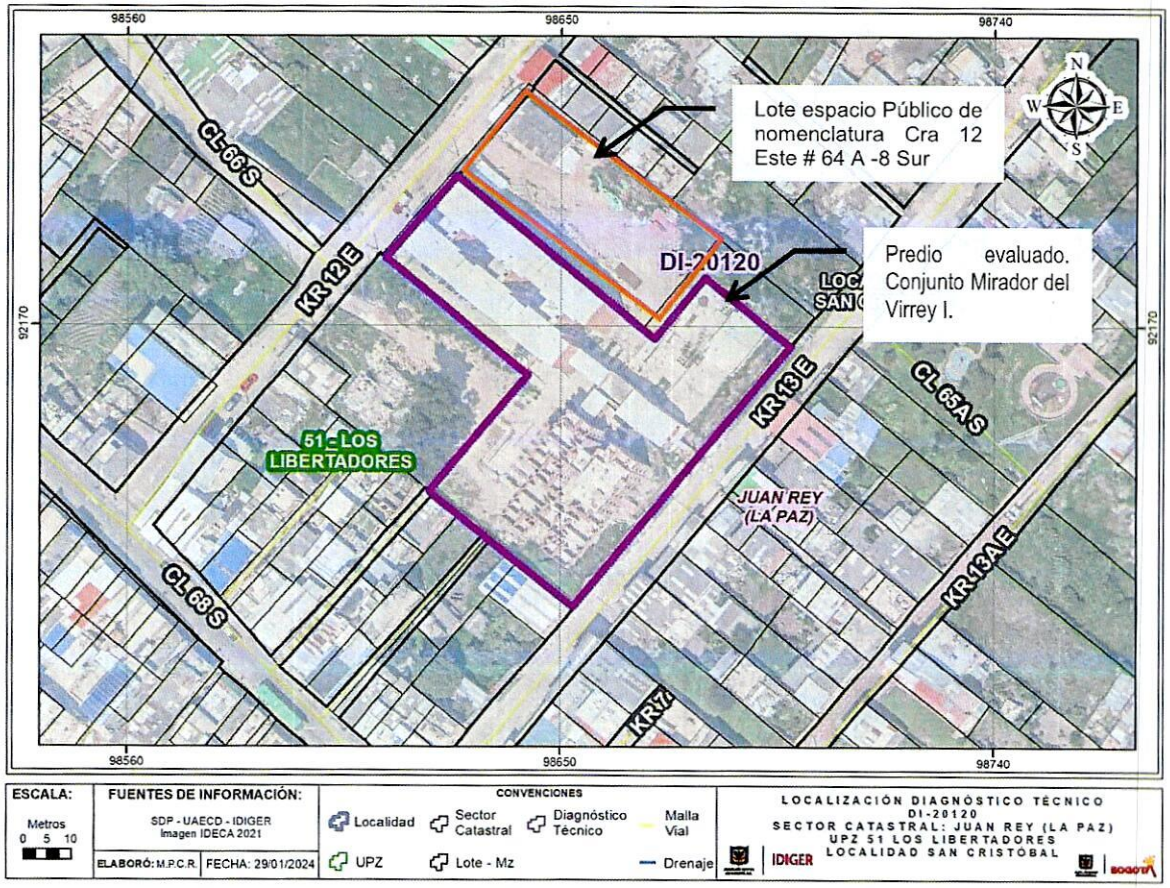


Figura 1. Localización del predio ubicado en la Cra 13 Este # 66-15 Sur, del barrio Juan Rey en la Localidad de San Cristóbal.

8. DESCRIPCIÓN

Personal del Instituto de Gestión de Riesgo y Cambio Climático IDIGER, el día 15 de enero del 2024, realizó visita al predio de la Cra 13 Este # 66-15 Sur, del barrio Juan Rey en la Localidad de San Cristóbal, en atención a Radicado IDIGER 2023ER28791.

El sector pertenece a una zona de laderas con pendiente moderada donde se emplazan viviendas de uno y tres niveles de uso residencial y comercial y conjuntos residenciales de hasta 6 pisos (ver fotografías 1 y 2).

En el predio evaluado se encuentra el Conjunto Residencial Mirador del Virrey I, conjunto residencial construido hace aproximadamente 5 años por la constructora M+D; de 7 Torres de 6 pisos cada una, en total 168 apartamentos. El conjunto fue construido en sistema estructural compuesto por muros de carga en mampostería, y placa de entrepiso aligerada (ver fotografías 1 y 2)

Se realizó inspección al interior del conjunto residencial, la visita fue guiada por el señor Yesid Cárdenas, administrador del conjunto, el manifiesta que dentro del edificio se han presentado filtraciones de agua residual y de lluvia hacia los apartamentos, puesto que se ha generado el rebosamiento de estas aguas, desde una de las rejillas ubicadas dentro del conjunto, caso que sucedió aproximadamente hace 3 meses (ver fotografías 3 y 4).

Por lo anterior, se realizó inspección al interior del apartamento 102, de la Torre E, la propietaria del apartamento afirma que dentro, en los muros perimetrales de dos habitaciones se han presentado humedades, las cuales ha venido resanado con el pasar de los años, pero que el problema continúa. Al momento de la inspección se observan humedades muy mínimas en la parte inferior del muro de una de las habitaciones (ver fotografías 5 y 6).

Se realiza inspección al apartamento 304 de la Torre E, allí se evidencia humedades en todo el apartamento, en los muros perimetrales de habitaciones, cocina y baño. Los arrendatarios de este predio manifiestan que hace desde que llegaron allí hace 6 meses empezó la humedad y ha ido aumentando (ver fotografías 7-10)

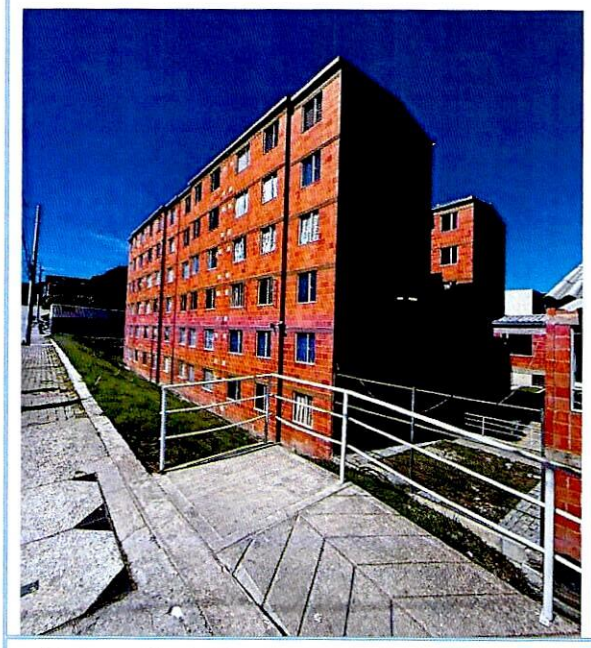
El señor Yesid cárdenas propietario del apartamento 501 de la Torre E, manifiesta que el también sufre de humedades en las habitaciones de su apartamento, al momento de la visita no se evidencia lo manifestado, puesto que el dice que ha venido pintando y resanado los muros para corregir el problema (ver fotografía 11).

Adicionalmente, al costado nor- este del conjunto, se encuentra un lote baldío de gran extensión, ubicado en la Cra 12 Este # 64 A -8 Sur, que posiblemente corresponde a espacio público, del cual el señor Yesid Cárdenas manifiesta que desde un pozo de alcantarillado que se encuentra allí, se rebosa agua cuando hay fuertes lluvias y llegan hasta su conjunto, además el predio no cuenta con sistemas para el manejo de aguas lluvias lo cual hace que se encaucen siempre hacia los muros del predio evaluado (ver fotografía 12).

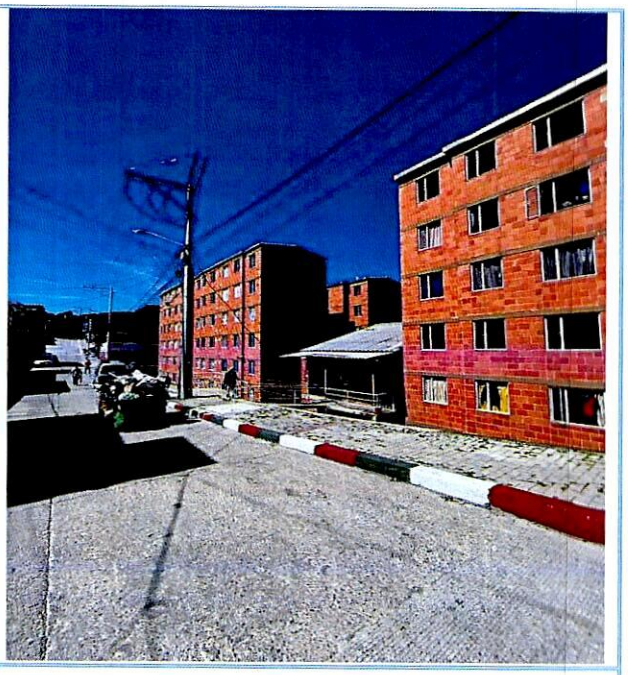
9. POSIBLES CAUSAS

- Falta de sistemas de impermeabilización en muros exteriores y cubierta para el conjunto residencial Mirador del Virrey I emplazado en la Cra 13 Este # 66-15 Sur, del barrio Juan Rey en la Localidad de San Cristóbal.
- Deficiencias constructivas y falta de mejoramiento y mantenimiento a los sistemas hidrosanitarios y de drenaje del conjunto residencial Mirador del Virrey I emplazado en la Cra 13 Este # 66-15 Sur, del barrio Juan Rey en la Localidad de San Cristóbal.

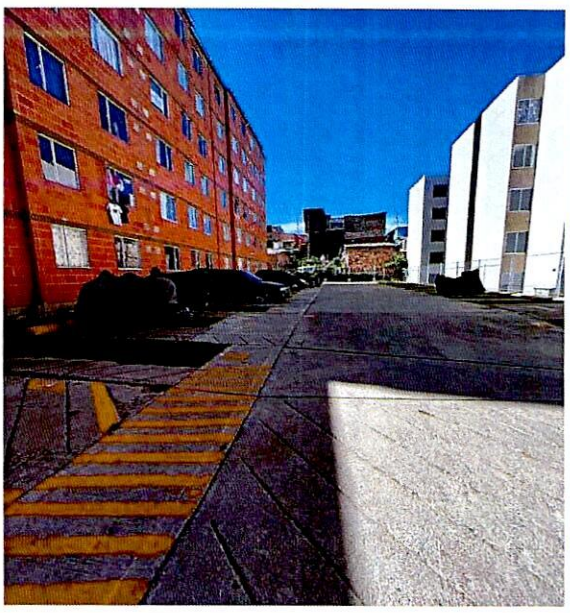
10. REGISTRO FOTOGRÁFICO



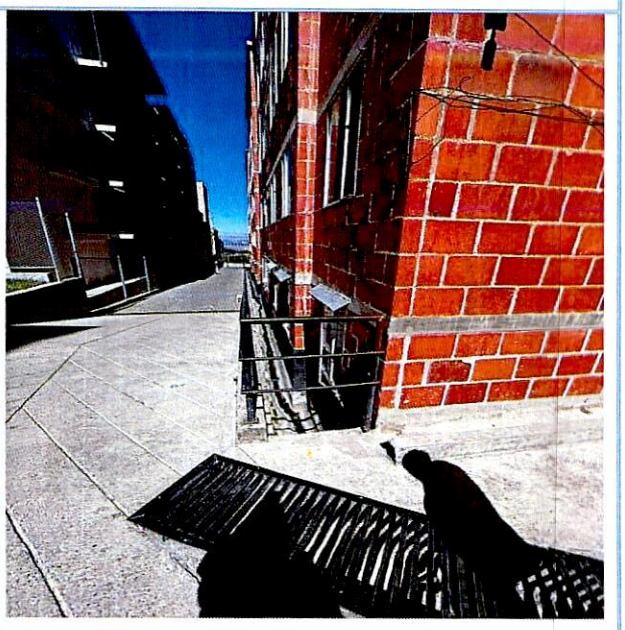
Fotografía 1. Predio evaluado ubicado en la Cra 13 Este # 66-15 Sur, del barrio Juan Rey



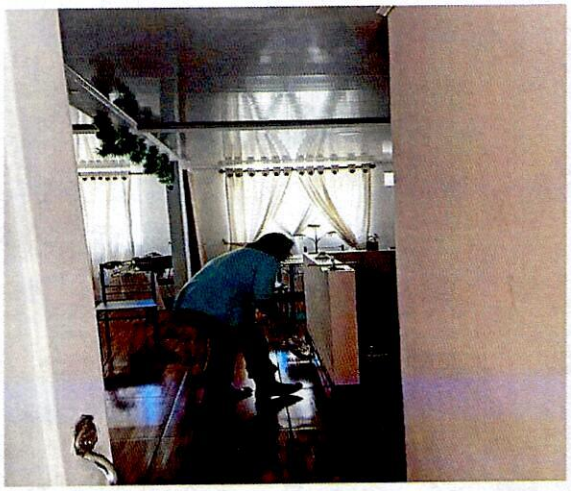
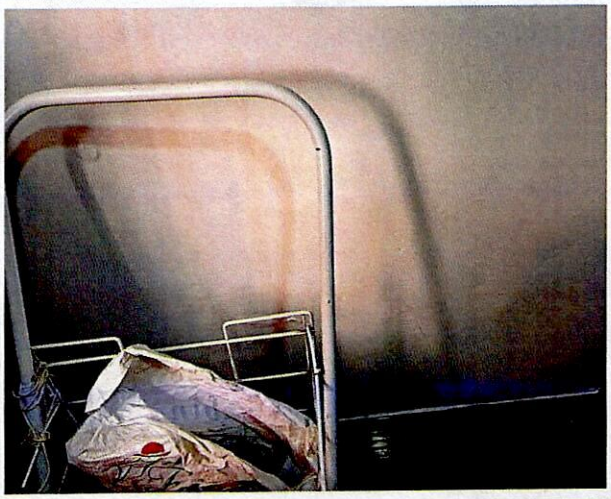
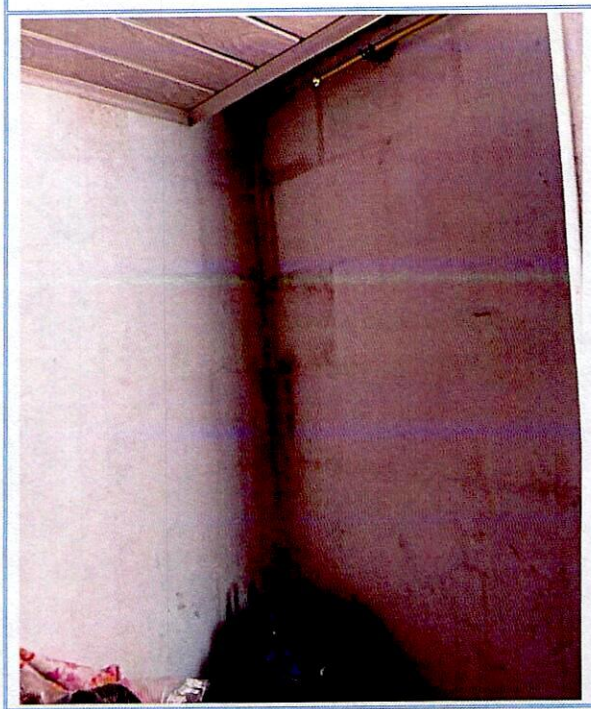
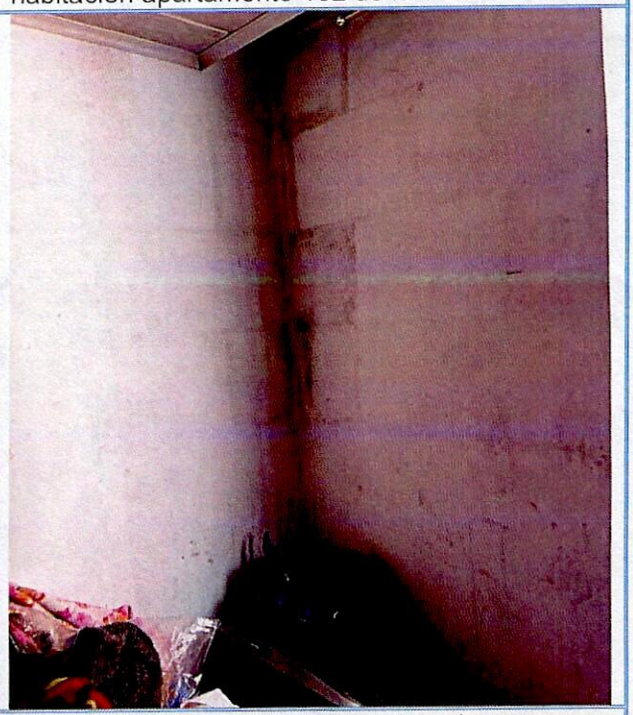
Fotografía 2. Conjunto residencial Mirador del Virrey I emplazado en la Cra 13 Este # 66-15 Sur

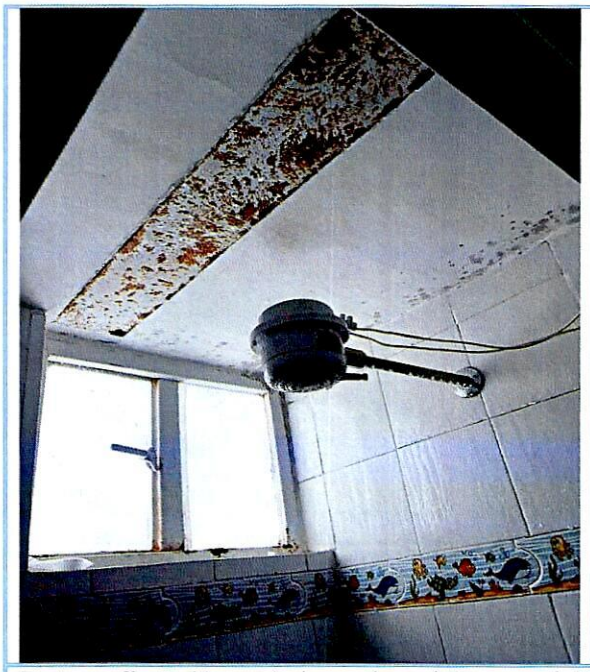


Fotografía 3. Interior conjunto residencial Mirador del Virrey I emplazado en la Cra 13

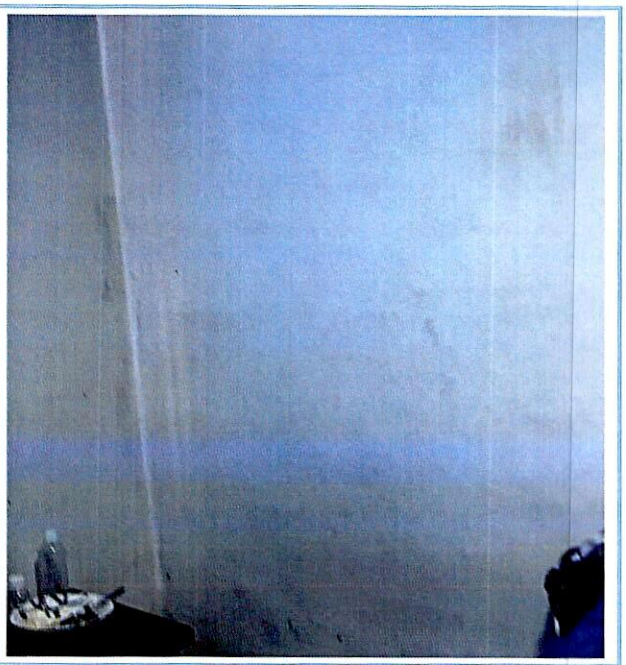


Fotografía 4. Rejilla de la cual se ha rebosado aguas lluvias y residual según lo propietarios del

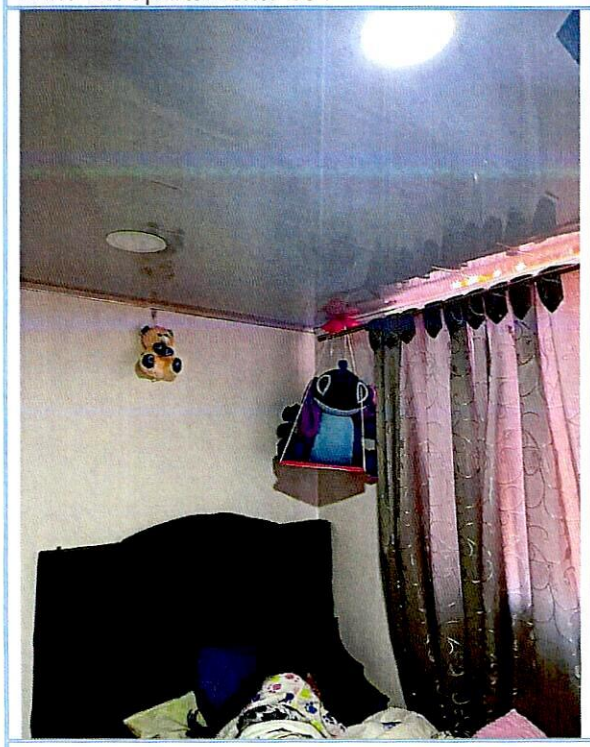
Este # 66-15 Sur	conjunto.
	
Fotografía 5. Apartamento 102 de la Torre E.	**Fotografía 6.** Humedades sobre muro perimetral habitación apartamento 102 de la Torre E..
	
Fotografía 7. Humedades sobre muros perimetrales del apartamento 304.	**Fotografía 8.** Humedades sobre muros perimetrales del apartamento 304.



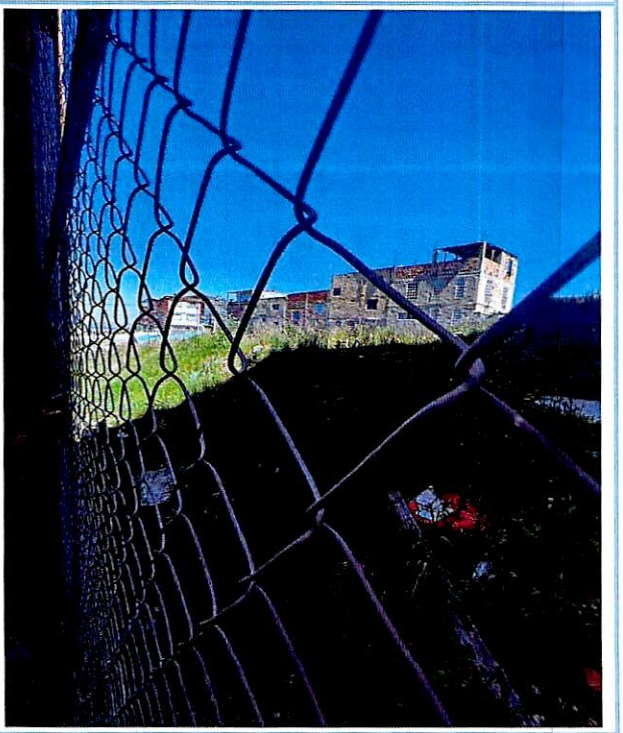
Fotografía 9. Humedades sobre cielo raso del baño del apartamento 304



Fotografía 10. Humedades sobre muro habitación del apartamento 304 .



Fotografía 11. Apartamento 501 de la Torre E.



Fotografía 12. Lote ubicado al costado nor- este el conjunto residencial Mirador del Virrey I. .

11. DAÑOS

Tabla 2. Daños observados en el sector evaluado

PREDIO No.	DIRECCIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA	USO	DAÑOS
1	Cra 13 Este # 66-15 Sur, Conjunto Mirador del Virrey I.	Sistema Estructural en muros de carga en mampostería, entrepiso aligerado y cubierta liviana.	Residencial	leves

AFECTACIÓN EN INFRAESTRUCTURA PÚBLICA:

SI		NO	x	¿CUAL?	

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

- Aumento de las humedades evidenciadas y nuevas afectaciones a nuevos apartamentos del conjunto residencial Mirador del Virrey I ubicado en la Cra 13 Este # 66-15 Sur, del barrio Juan Rey en la Localidad de San Cristóbal

13. ACCIONES ADELANTADAS

- Inspección visual y evaluación cualitativa del predio ubicado en la Cra 13 Este # 66-15 Sur, del barrio Juan Rey en la Localidad de San Cristóbal.
- Se dan recomendaciones verbales a la persona que atiende la visita, con el objetivo de dar a conocer las condiciones actuales de riesgo de los predios evaluados, y de hacer seguimiento a las condiciones de estos. Asimismo, se informa de las competencias del IDIGER.

14. CONCLUSIONES

- La estabilidad y funcionalidad del conjunto residencial Mirador del Virrey I, ubicado en el la Cra 13 Este # 66-15 Sur, del barrio Juan Rey en la Localidad de San Cristóbal, actualmente no se encuentran comprometidas ante cargas normales de servicio, ni se evidencian afectaciones que puedan causar un riego estructural inminente. Se desconoce su comportamiento ante cargas sísmicas.

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:

- A la Alcaldía Local de San Cristóbal, desde sus competencias, adelantar las acciones necesarias para contactar a la constructora M + D responsable de la construcción del conjunto residencial Mirador del Virrey I, ubicado en la Cra 13 Este # 66-15 Sur, del barrio Juan Rey en la Localidad de San Cristóbal, para que adelante las acciones de revisión, mantenimiento y mejoramiento si así lo requiere, de las redes hidrosanitarias y pluviales del conjunto, al igual que la cubierta, así como de las afectaciones evidenciadas en este diagnóstico técnico.

- A la Alcaldía Local de San Cristóbal, desde sus competencias, adelantar las acciones necesarias para garantizar un sistema adecuado para el manejo de aguas de escorrentía del predio ubicado en la Cra 12 Este # 64 A -68, el cual estaría afectando al conjunto residencial Mirador del Virrey I, ubicado en la Cra 13 Este # 66-15 Sur, del barrio Juan Rey en la Localidad de San Cristóbal.

- Se recomienda a la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, desde su respectiva competencia desarrollar las acciones a las que haya lugar, dadas las situaciones identificadas en el predio del conjunto residencial Mirador del Virrey I, ubicado en la Cra 13 Este # 66-15 Sur, del barrio Juan Rey en la Localidad de San Cristóbal; lo anterior con el propósito de que los responsables de las actividades constructivas, desarrolladas en el predio, Constructora M+ D, den solución a los daños identificados en la visita técnica, si es el caso

- 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 al responsable y/o responsables del predio ubicado en la Cra 13 Este # 66-15 Sur, del barrio Juan Rey en la Localidad de San Cristóbal, Conjunto residencial Mirador del Virrey I, adelantar acciones encaminadas a la reparación y mantenimiento de los elementos estructurales y no estructurales de las vivienda, con el fin de que se garantice el buen comportamiento de las estructuras durante su vida útil. Cabe resaltar que, las acciones que se adelanten deben ser efectuadas por el personal idóneo y siguiendo la normativa vigente.

- A la Alcaldía Local de San Cristóbal, desde sus competencias, adelantar las acciones administrativas tendientes al seguimiento de las recomendaciones impartidas mediante este Diagnostico técnico, con el objeto de proteger la integridad física de los habitantes, vecinos y transeúntes del sector.

16. APROBACIONES

16.1 Elaboró
Firma:_____ *Ruth Alejandra González Gordillo* *Ingeniera Civil* *Contratista*
16.2 Aprobó
Firma:_____ *Iván Camilo Ibagos Vargas* *Profesional Especializado 222-23* *Subdirección de Análisis de Riesgos y Efectos de Cambio Climático*