DIAGNÓSTICO TÉCNICO – DI- 20401
SUBDIRECCIÓN DE ANÁLISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DE CAMBIO CLIMÁTICO
GRUPO ASISTENCIA TÉCNICA
RADICADOS IDIGER No. 2024ER5426

1. DATOS GENERALES DEL EVENTO

ATENDIÓ: Sergio Saúl Ramírez Arrieta				**SOLICITANTE:** Comunidad Alejandra Orozco Rodríguez
CAT	20	**MOVIL:**	Contratada	
FECHA:	08/04/2024	**HORA:**	11:00	**VIGENCIA:** Temporal mientras no se modifique significativamente las condiciones físicas del sector

DIRECCIÓN:	KR 16 127B 43	**COORDENADAS AREA INSPECCIONADA**			X_1: 103.659,09 Y_1: 112.416,52		
SECTOR CATASTRAL:	LA CALLEJA	**ÁREA DIRECTA AFECTADA:**			100 m²		
UPZ:	15-Country Club	**POBLACIÓN ATENDIDA:**			822		
LOCALIDAD:	01-Usaquén	**FAMILIAS**	288	**ADULTOS**	671	**MENORES**	151
CHIP:	AAA0100DHSY y OTROS	**PREDIOS EVALUADOS**			1		
AREA INSPECCIONADA:	300 m²	**DOCUMENTO REMISORIO**			CR-51807		

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 insegura, para determinar las acciones pertinentes a que haya lugar por parte de la entidad competente o del responsable de la misma. [1]

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 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.

[1] Tomado de procedimiento-CR-PD-01 Procedimiento asistencia técnica V5- página 2.

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.[2]

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 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.

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. [3]

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

---

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

[3] Tomado de procedimiento-CR-PD-01 Procedimiento asistencia técnica V5- página 2.

6. ANTECEDENTES

El Conjunto Residencial Retiro de Santa Mónica, se emplaza en el predio de la KR 16 127B 43, en el Sector Catastral La Calleja de la Localidad de Usaquén y 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 de amenaza por movimientos en masa y amenaza de inundación por desbordamiento a escala 1:5000, elaborados por el IDIGER, el sector donde se localiza el predio no presenta categorización de amenaza media ni alta por movimientos en masa y no presenta cobertura de amenaza de inundación por desbordamiento, por lo que no hay restricciones para el uso del suelo desde el componente de riesgo asociado a movimientos en masa y por desbordamiento de cuerpos hídricos.

7. LOCALIZACIÓN

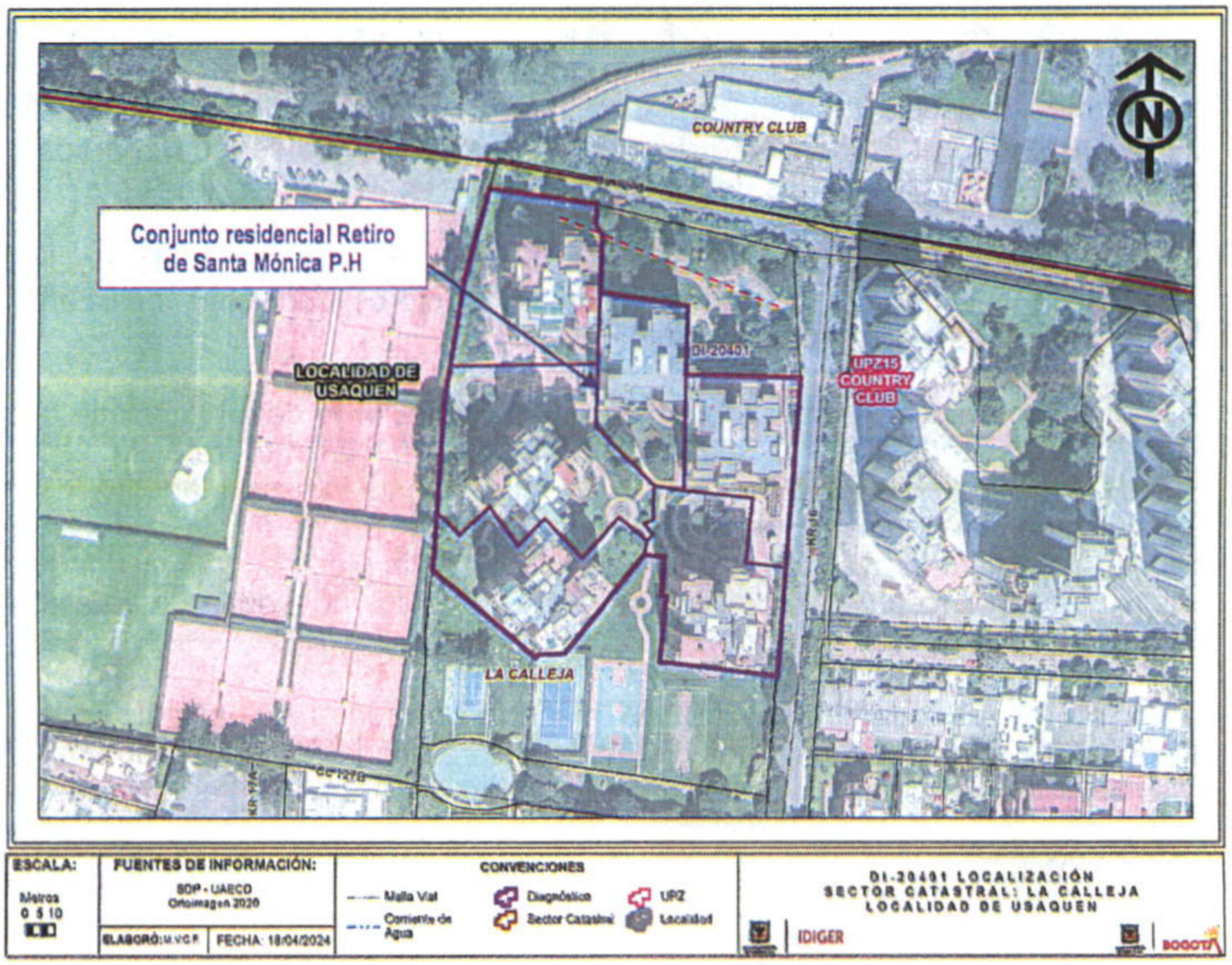


Figura 1. Localización del predio evaluado en el Sector Catastral La Calleja de la Localidad de Usaquén.

8. DESCRIPCIÓN

En atención del radicado IDIGER No 2024ER5426, personal del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER realizó visita técnica el día 08 de abril de 2024 al sector donde se localiza el predio de la KR 16 127B 43, encontrando que corresponde a una zona relativamente plana, consolidada urbanísticamente, con vías de acceso vehicular pavimentadas (pavimento flexible) y en donde se ubican edificaciones de entre uno y doce niveles, construidas en su mayoría bajo un sistema estructural en mampostería confinada sistemas tipo industrializado.

En el predio de la KR 16 127B 43, se emplaza el Conjunto Residencial Santa Mónica P.H, conformado por seis torres de apartamentos de doce niveles, construidas bajo sistema estructural en mampostería reforzada y placa de entrepiso en concreto. El Conjunto cuenta con zonas comunes al aire libre y un sótano de parqueaderos bajo las edificaciones, (ver Fotografía 1).

La visita técnica es realizada en compañía de la señora Alejandra Orozco Rodríguez, administradora del Conjunto Residencial, quien informa que en el año 2022 se realizaron intervenciones en las plazoletas de la copropiedad, correspondientes con el mantenimiento de la estructura de impermeabilización de las zonas comunes como plataformas de estacionamiento descubierto, antejardines y plazoletas; situación que con base en la inspección visual no es posible asegurar, (ver Fotografías 2 y 3).

Las zonas comunes del conjunto residencial se encuentran conformadas por senderos peatonales en adoquines perimetrales a las edificaciones que conducen a los a los accesos a las torres de apartamentos y demás espacios del inmueble y hacia las plazoletas comunales, zonas verdes y recreativas y plazoletas de estacionamiento descubierto; espacios que se localizan sobre la placa de entrepiso del sótano de parqueaderos del conjunto residencial, (ver Fotografías 4 a 6).

De acuerdo con lo manifestado por quien atiende la visita, el mantenimiento de la placa de entrepiso, se realiza por la filtración de agua desde los sectores donde se localizan las zonas comunes, hacia el interior del sótano de parqueaderos.

Se realiza la verificación del sótano de parqueaderos, en particular la cara inferior de la estructura de la plataforma, correspondiente a la placa de entrepiso en concreto reforzado del conjunto residencial; donde se evidencian diversas patologías correspondientes a manchas de humedad, filtraciones y caídas parciales del recubrimiento de la torta inferior de la placa de entrepiso, así mismo se observa que en varios sectores de la cara inferior de la placa se han instalado secciones de tejas plásticas y metálicas con el fin de proteger a los vehículos del agua que se infiltra a través de la placa pudiendo causar daños adicionales, (Ver Fotografías 7 a 13).

En la visita técnica, no es posible realizar una inspección integral del estado de la placa de entrepiso del sótano, debido a los elementos de tejado que se encuentran instalados bajo la misma, que impidió visualizar los sectores que posiblemente pueden llegar a presentar mayores daños.

9. POSIBLES CAUSAS

Los daños identificados en la placa de entrepiso del sótano de parqueaderos del Conjunto Residencial Santa Mónica P.H en el predio de la KR 16 127B 43, posiblemente se encuentren relacionados con la ausencia de mantenimiento preventivo y/o correctivo y/o a deficiencias en la impermeabilización de la placa de entrepiso donde se localizan las zonas comunes del inmueble.

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fotografía 1. Fachada principal del predio de la KR 16 127B 43 (Conjunto residencial Santa Mónica P.H) en el Sector Catastral La Calleja de la Localidad de Usaquén



Fotografía 2. Interior del conjunto residencial (Zonas Comunes).



Fotografía 3. Zonas comunes plataforma de estacionamiento descubierto.



Fotografía 4. Antejardines y plazoletas localizados sobre la



Fotografía 5. Zonas comunes plataforma de

placa de entrepiso del sótano de parqueaderos.	estacionamiento descubierto.
	
Fotografía 6. Antejardines y plazoletas localizados sobre la placa de entrepiso del sótano de parqueaderos.	**Fotografía 7.** Humedad y filtraciones en la placa de entrepiso del sótano de la agrupación de vivienda.
	
Fotografía 8. Humedad y filtraciones en la placa de entrepiso del sótano.	**Fotografía 9.** Humedad y filtraciones en la placa de entrepiso del sótano.
	
Fotografía 10. Separación del contrapaso de la estructura de las escalinatas de las zonas comunes.	**Fotografía 11.** Desprendimientos del recubrimiento de la torta inferior de la placa de entrepiso del sótano.



Fotografía 12. Muestra de los elementos de tejado instalados bajo la placa de entrepiso del sótano.



Fotografía 13. Muestra de los elementos de tejado instalados bajo la placa de entrepiso del sótano.

11. DAÑOS

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

No.	DIRECCIÓN	RESPONSABLE	TIPO DE CONSTRUCCIÓN	USO	DAÑOS
1	KR 16 127B 43	Alejandra Orozco Rodríguez (Administradora) Conjunto Residencial Santa Mónica P.H	Edificaciones en mampostería confinada y placa de entrepiso en concreto reforzado.	Residencial	Leves en la placa de entrepiso del sótano de parqueaderos

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 placa de entrepiso del sótano de parqueaderos del Conjunto Residencial Santa Mónica P.H en el predio de la KR 16 127B 43 en el Sector Catastral La Calleja de la Localidad de Usaquén, así como la manifestación de otros daños en otros sectores donde no se identificaron afectaciones al momento de realizar la visita técnica.

13. ACCIONES ADELANTADAS

- Inspección visual y evaluación cualitativa de las condiciones generales de las zonas comunes y sótano de parqueaderos del Conjunto Residencial Santa Mónica P.H en el predio de la KR 16 127B 43 en el Sector Catastral La Calleja 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

- Pese a los daños identificados en la placa de entrepiso del sótano de parqueaderos del Conjunto Residencial Santa Mónica P.H en la KR 16 127B 43 localizado en el Sector Catastral La Calleja de la Localidad de Usaquén, la estabilidad estructural y funcionalidad de la estructura de la placa no se encuentran comprometidas en la actualidad ante cargas normales de servicio. Es posible que ante la acción de cargas dinámicas y/o atípicas, se presenten afectaciones sobre las estructuras, situación que con base en la inspección visual no es posible precisar.

- Con base en la inspección realizada a la placa de entrepiso del sótano de parqueaderos del Conjunto Residencial Santa Mónica P.H en la KR 16 127B 43, no es posible tener certeza del grado de afectación de los elementos estructurales que la conforman a consecuencia de la humedad y filtraciones a los que han estado sometidos dichos elementos.

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 Conjunto Residencial Santa Mónica P.H en el predio de la KR 16 127B 43 en el Sector Catastral La Calleja de la Localidad de Usaquén, adelantar 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 la placa de entre piso del sótano así como los sistemas de drenaje para el manejo de agua de escorrentía y de ser el caso se tomen las medidas para su rehabilitación, con el fin de que se garantice el buen comportamiento de esta frente a cargas normales de servicio durante su vida útil, acciones que deben adelantarse con el apoyo de personal idóneo y profesional, garantizando que se cumplan los requerimientos establecidos en la normatividad vigente, para lo cual se deben tramitar los permisos y licencias respectivos.

- En caso de que se desee conocer el comportamiento de la estructura de la placa de entrepiso del sótano de parqueaderos del Conjunto Residencial Santa Mónica P.H en el predio de la KR 16 127B 43 ddebido a las condiciones evidenciadas, se recomienda a los responsables del inmueble, adelantar un estudio detallado de patología estructural de la placa de entrepiso del sótano, esto con el fin de determinar con certeza el estado actual de los elementos estructurales

de la misma a consecuencia de la humedad y filtraciones a los que han estado sometidos dichos elementos. El estudio debe contemplar el tipo de intervención y/o mantenimiento a desarrollar para que se garanticen las condiciones seguras de operación y servicio de la estructura de la placa de entrepiso.

- A la administración del Conjunto Residencial Santa Mónica P.H, localizado en la KR 16 127B 43 en el Sector Catastral La Calleja de la Localidad de Usaquén, dar a conocer el presente documento a los residentes y/o ocupantes del conjunto residencial, 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 de Asistencia Técnica
16.2 Revisó
Firma:_____ Jairo William Torres Becerra Profesional Especializado 222-29
Subdirección de Análisis de Riesgos y Efectos de Cambio Climático