DIAGNÓSTICO TÉCNICO - DI-17783
SUBDIRECCIÓN DE ANÁLISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DE CAMBIO CLIMÁTICO
GRUPO ASISTENCIA TÉCNICA
RADICADO IDIGER No. 2022ER11451

1. DATOS GENERALES DEL EVENTO

ATENDIÓ: Sergio Alexander Gómez Nemocón				**SOLICITANTE:** Inspección 1 E de Policía
CAT:	10	**MÓVIL:**	Contratada	
FECHA:	08 de agosto de 2022	**HORA:**	01:20 pm	**VIGENCIA:** Temporal mientras no se modifique significativamente las condiciones físicas del sector

DIRECCIÓN:	P1: KR 11 # 146 - 59	**COORDENADA MEDIA AREA INSPECCIONADA:**			X_1: 104882.75 Y_1: 114240.25		
SECTOR CATASTRAL:	Caobos Salazar	**ÁREA DIRECTA AFECTADA:**			300 m²		
UPZ:	13 – Los Cedros	**POBLACIÓN ATENDIDA:**			30		
LOCALIDAD:	01 - Usaquén	**FAMILIAS**	0	**ADULTOS**	20	**MENORES**	10
CHIP:	P1: AAA0114CBRJ	**PREDIOS EVALUADOS:**			1		
AREA INSPECCIONADA:	1640 m²	**DOCUMENTO REMISORIO:**			CR-44472		

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 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

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 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, para infraestructura, 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, 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

6. ANTECEDENTES

El Sector Catastral Caobos Salazar de la Localidad Usaquén, donde se localiza el predio evaluado, no pertenece a un barrio incluido en el Programa de Legalización y Regularización de Barrios 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 no presenta categorización de amenaza ni Media ni Alta por movimientos en masa. Para cualquier intervención se recomienda consultar la norma urbanística aplicable.

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 no ha emitido Conceptos Técnicos asociados a movimientos en masa, inundación por desbordamiento y/o avenidas torrenciales, por lo anterior se indica que, para el predio en comento no se han evaluado los niveles de amenaza, vulnerabilidad y riesgo mediante un Concepto Técnico.

7. LOCALIZACIÓN

En la Tabla 1 se muestra la dirección de los predios P1 y P2, Sector Catastral Caobos Salazar, Localidad Usaquén. Adicionalmente, en la Figura 1 se presenta su correspondiente ubicación.

Tabla 1. Dirección de los predios P1 y P2

PREDIO No.	DIRECCIÓN	USO
P1	KR 11 # 146 - 59	Condominio P.H. Géminis
P2	KR 11 # 146 - 75/91	Edificio 147 Square

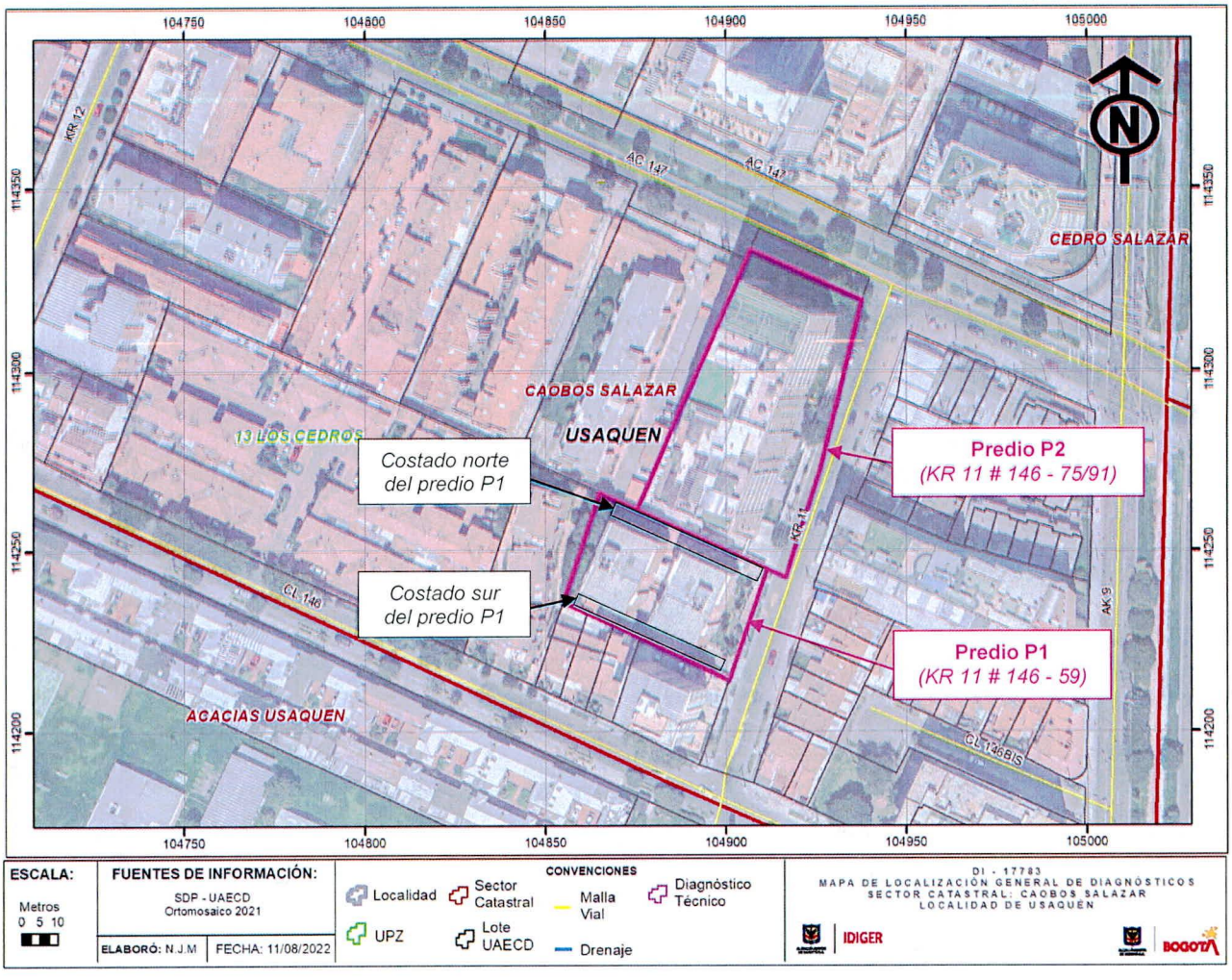


Figura 1. Localización general de los predios evaluados

8. DESCRIPCIÓN

Personal del IDIGER, en compañía de la Administradora del predio P1, el día 08 de agosto de 2022 realizó visita técnica al predio P1, encontrando que el sector pertenece a una zona de pendiente relativamente plana, consolidada urbanísticamente, con vías de acceso vehicular pavimentadas y en buen estado, donde se emplazan edificaciones de hasta 13 pisos (ver Fotografía 1).

En el predio P1 se emplaza el Condominio P.H. Géminis, que cuenta con 2 bloques de apartamentos de 5 pisos, entre los que se sitúa la respectiva recepción, y un semisótano de parqueaderos (ver Fotografía 2). Estos bloques se localizan en la parte central del predio mientras que a nivel perimetral se identifican zonas comunes de acceso a los diferentes espacios del mismo. En el costado norte se localiza el acceso peatonal a los bloques, situado al nivel de rasante de la vía de la KR 11, sobre la placa de entrepiso del semisótano, que cuenta con un acabado conformado por baldosa y gravilla lavada, mientras que, en el costado sur, en un nivel topográficamente inferior a la rasante de la vía de la KR 11, se localiza el acceso vehicular que cuenta con un contrapiso en pavimento rígido y una rampa de acceso desde la KR 11.

El acceso peatonal, presenta de manera generalizada resanes, mientras que las materas allí situadas presentan fisuras en los mampuestos perimetrales que las conforman, de tendencia mayormente diagonal y vertical, que alcanzan aberturas hasta de 3 mm aproximadamente, acompañadas por desprendimiento y caída del enchape de los correspondientes guardaescobas (ver Fotografías 3, 4 y 5). Entre el muro de cerramiento del costado norte y el muro de fachada del costado nororiental se identifica una dilatación de aproximadamente 8 mm de abertura, no evidenciando daños o condiciones de inestabilidad que adviertan riesgo inminente de colapso estructural (ver Fotografía 6). El contrapiso del costado sur presenta fracturas y deformaciones (ver Fotografías 7 y 8).

El semisótano está construido bajo un sistema de pórticos en concreto reforzado con placa de entrepiso aligerada en el mismo material. En el costado norte del semisótano se ubica un salón social, en la zona central de la placa de entrepiso, donde al parecer se localiza una junta constructiva, donde se evidencian manchas de humedad, hongos y señales de filtración de aguas desde el primer piso, en un área de aproximadamente 4 m^2 (ver Fotografías 9, 10 y 11). También se evidencian fisuras puntuales de tendencia vertical en los muros perimetrales, y de tendencia diagonal en el enchape del contrapiso, que alcanzan aberturas hasta de 2 mm aproximadamente en longitudes cercanas a 1 m (ver Fotografías 12, 13 y 14).

De acuerdo con lo manifestado por la persona que acompaña la visita, no se han reportado daños en los apartamentos que conforman el inmueble. Asimismo, desde el exterior no se observan daños en los bloques de apartamentos del predio P1.

Al norte del predio P1 se sitúa el predio P2, donde se emplaza el Edificio 147 Square, que está conformado por una edificación de uso residencial de 13 pisos, cuya construcción, de acuerdo con lo manifestado por la persona que atiende la visita en el predio P1, finalizó hace aproximadamente 3 años y se llevó a cabo por parte de la firma Ayala Construcciones; afirmación que no es posible corroborar a partir de la inspección visual y cualitativa llevada a cabo.

9. POSIBLES CAUSAS

- De acuerdo con lo manifestado por las personas que atienden la visita en el predio P1, los daños evidenciados en el predio P1 se empezaron a presentar desde la construcción del predio P2; afirmación que no es posible corroborar a partir de la inspección visual y cualitativa adelantada.

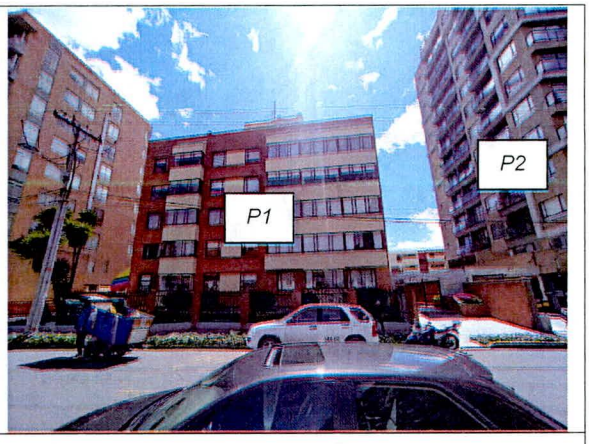
- Los daños evidenciados en el costado norte del predio P1 también pueden estar relacionados con ausencia de mantenimiento en los elementos que lo conforman.

- Los daños evidenciados en el costado sur del predio P1 también pueden estar relacionados con asentamientos de los bloques de apartamentos.

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fotografía 1. Sector donde se localizan los predios evaluados



Fotografía 2. Fachada del inmueble del predio P1



Fotografía 3. Costado norte del predio P1, visto desde costado posterior hacia costado frontal



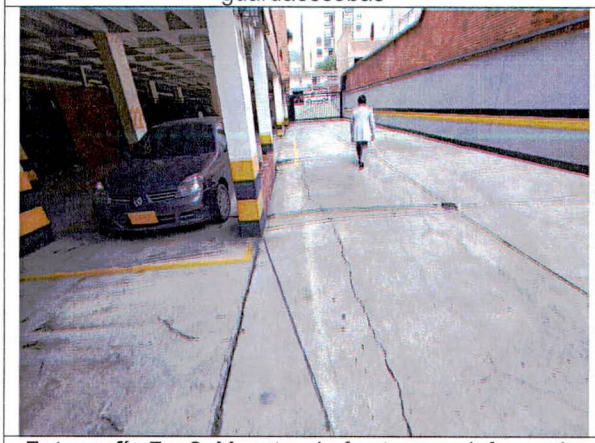
Fotografía 4. Muestra de resanes en acceso peatonal del predio P1, visto desde costado frontal hacia costado posterior



Fotografía 5. Muestra de fisuras en materas del costado norte del predio P1 y de desprendimiento de guardaescobas

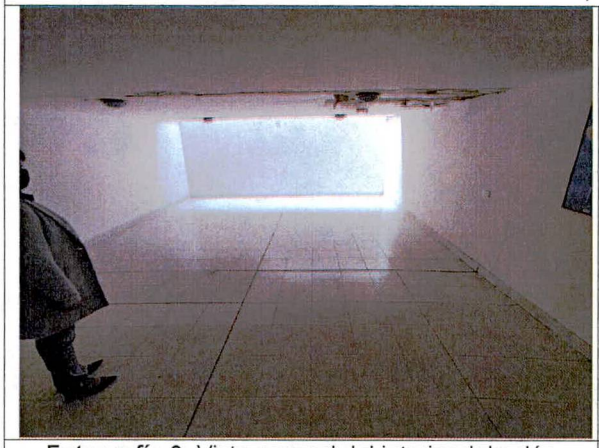


Fotografía 6. Muro de fachada del costado nororiental del predio P1





Fotografía 7 y 8. Muestra de fracturas y deformaciones de la placa de contrapiso del costado sur del predio P1



Fotografía 9. Vista general del interior del salón social del predio P1



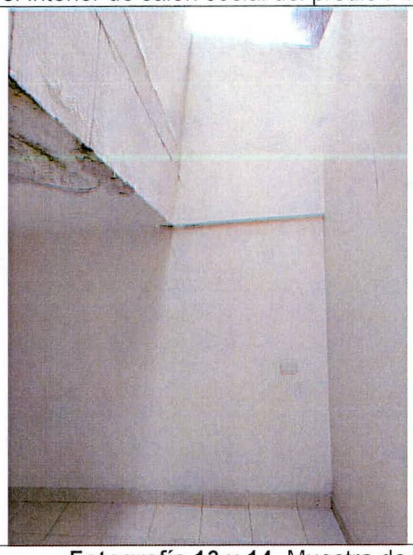
Fotografía 10. Muestra de condiciones de humedad en cara inferior de placa de salón social de P1

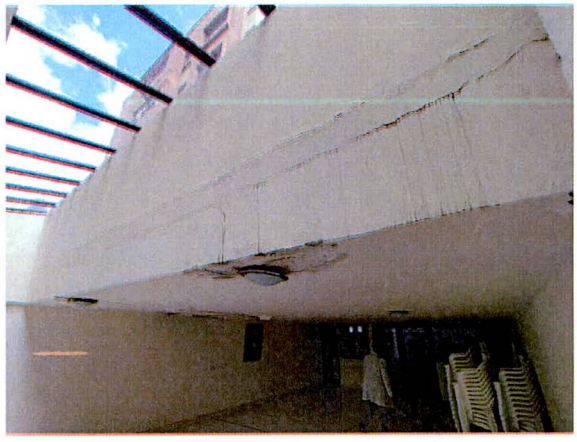


Fotografía 11. Posible junta constructiva vista desde el interior de salón social del predio P1



Fotografía 12. Muestra de fisuras en enchape de contrapiso de salón social del predio P1





Fotografía 13 y 14. Muestra de fisuras en el interior del salón social del predio P1

11. DAÑOS

Tabla 2. Daños observados en los predios evaluados

PREDIO No.	DIRECCIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA	USO	DAÑOS
P1	KR 11 # 146 – 59 *Condominio P.H. Géminis*	Estructura del semisótano: Pórticos en concreto reforzado	Residencial	Leves

AFECTACIÓN EN INFRAESTRUCTURA PÚBLICA:

SI		NO	X	¿CUAL?	

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

- Continuación y aumento progresivo en los daños evidenciados en el predio P1, principalmente en las zonas comunes del costado norte y del costado sur, así como en el semisótano.

13. ACCIONES ADELANTADAS

- Inspección visual y evaluación cualitativa de las condiciones físicas del predio de la KR 11 # 146 - 59 (predio P1), Sector Catastral Caobos Salazar, Localidad Usaquén, correspondiente al Condominio P.H. Géminis, principalmente de las zonas comunes del costado norte y del costado sur, y del semisótano.

- Se dan recomendaciones verbales a las personas que atienden la visita, con el objetivo de dar a conocer las condiciones actuales de riesgo del predio evaluado, y de hacer seguimiento a las condiciones de este. Asimismo, se informa de las competencias del IDIGER.

14. CONCLUSIONES

- La estabilidad y funcionalidad global del Condominio P.H. Géminis que se emplaza en el predio de la KR 11 # 146 - 59 (predio P1), Sector Catastral Caobos Salazar, Localidad Usaquén, no se encuentran comprometidas en la actualidad ante cargas normales de servicio, por los daños evidenciados. Se desconoce su comportamiento ante cargas dinámicas.

15. RECOMENDACIONES

- A la Alcaldía Local de Usaquén, desde sus competencias, y de acuerdo con lo establecido en el Artículo 7 del Acuerdo 740 de 2019, "*Desarrollar labores de inspección y vigilancia en materia de función policiva y de facilitador y coordinador en la gestión administrativa e institucional que permita al Inspector de Policía y al Corregidor desarrollar su responsabilidad de las labores de control en la respectiva Localidad.*", gestionar el respectivo control urbano y adelantar las acciones a las que haya lugar para determinar si la obra de construcción del Edificio 147 Square, que se emplaza en el predio de la KR 11 # 146 - 75/91 (predio P2), Sector Catastral Caobos Salazar, Localidad Usaquén, ocasionó y/o actuó como detonante de los daños existentes en el Condominio P.H. Géminis que se emplaza en el predio de la KR 11 # 146 - 59 (predio P1), teniendo en cuenta lo manifestado por la persona que atiende la visita en el predio P1 y lo indicado en el proceso de reclamación en curso. Asimismo, se recomienda a la Alcaldía Local de Usaquén, adelantar las gestiones correspondientes con los responsables de estos daños para que implementen las acciones que garanticen la estabilidad y funcionalidad de los elementos que presentan afectaciones. De las acciones adelantadas, informar a la comunidad del sector.

- A la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, desde el marco de sus competencias, brindar asesoría al responsable y/o responsables del Condominio P.H. Géminis que se emplaza en el predio de la KR 11 # 146 - 59 (predio P1), Sector Catastral Caobos Salazar, Localidad Usaquén, en su proceso de reclamación sobre los daños presentados en el inmueble en comento, y adelantar las gestiones a las que haya lugar desde su marco normativo, encaminadas a que el responsable y/o responsables de estos daños atienda(n) las inconformidades manifestadas por los copropietarios de este edificio. De las acciones adelantadas, informar a la comunidad del sector evaluado.

- A la Administración y copropietarios del Condominio P.H. Géminis que se emplaza en el predio de la KR 11 # 146 - 59 (predio P1), Sector Catastral Caobos Salazar, Localidad Usaquén, implementar medidas de mantenimiento periódico y preventivo, bajo el acompañamiento de personal idóneo, con el propósito de garantizar condiciones adecuadas de uso durante su periodo de vida útil.

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

16. APROBACIONES

16.1 Elaboró
Firma: Sergio Gómez Nombre: Sergio Alexander Gómez Nemocón Profesión: Ingeniero Civil
Contratista
16.2 Revisó
Firma:  Nombre: Jairo William Torres Becerra Profesional Especializado 222-29
Responsable de la Coordinación de Asistencia Técnica Subdirección de Análisis de Riesgos y Efectos de Cambio Climático