26-06-2023 04:26:42 INSTITUTO DISTRITAL DE GESTION DE RIESGOS Y CA[illegible]
Al Contestar Cite este Nro.:2023EE11949 O 1 Fol:1 Anex:1
Origen: Sd:14811 - SUBD. DE ANALISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DE C./GARCIA GARCIA PILAR DEL ROCIO
Destino: PARTICULAR/ADRIANA BALLESTEROS P
Asunto: CR-48586 Bogotá, D.C.
Observ.: DIAGNÓSTICO TÉCNICO DI-19146
Para consultar el estado de su tramite ingresa: www.idiger.gov.co/correspondencia

**CR-48586**
(Al contestar cite este número)

Señora:
**ADRIANA BALLESTEROS P**
Carrera 70B # 3-31 Sur
Teléfono: 3192657364
adriana.ballesteros.p@gmail.com
Ciudad.

**Asunto:** Respuesta al radicado IDIGER 2023ER11061

Reciba un Cordial Saludo:

Me permito informarle que en el marco de las competencias otorgadas al Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, en virtud de lo establecido en el Decreto 173 de 2014, se desarrolló inspección visual y cualitativa el día 17 de mayo de 2023 al Conjunto Residencial Plaza de las Américas emplazado en el predio de la Carrera 70B # 3-31 Sur, barrio Hipotecho Occidental de la Localidad de Kennedy, producto de la cual se emitió el Diagnóstico Técnico DI-19146, documento del que se anexa copia para su conocimiento y fines pertinentes.

Cordialmente,

**PILAR DEL ROCIO GARCÍA GARCÍA**
Subdirectora de Análisis de Riesgos y Efectos del Cambio Climático – IDIGER

| | Nombre | Firma | Fecha |
|---|---|---|---|
| Proyectó: | Ing. Diego Camilo Plazas Olaya | | 20/06/2023 |
| Revisó: | Ing. Jairo William Torres Becerra | | 20/06/2023 |
| Aprobó: | Ing. Jairo William Torres Becerra | | |
| CC: | Dra. Yeimy Carolina Agudelo Hernández - Alcaldesa Local de Kennedy - Calle 19 Sur # 69C-17 - Teléfono: 4481400 ext 8010 cdi.kennedy@gobiernobogota.gov.co (Con Anexos) | | |
| | - Sra. Mabel Loaiza. Administradora Conjunto Residencial Plaza de las Américas - Carrera 70B # 3-31 Sur. Teléfono: 312 5125253 - conjuntoresidencialplazaetapa2@gmail.com (con Anexos) | | |
| | Sra. Claudia Rodríguez - Profesional Especializado - crodriguez@idiger.gov.co (Con Anexo) (Copia Digital) | | |
| Anexos: | Diagnóstico Técnico DI-19146 (04 folios) | | |
| Declaramos que hemos revisado el presente documento y lo hemos encontrado ajustado a las normas y disposiciones legales, razón por la cual lo presentamos para la firma. | | | |

# DIAGNÓSTICO TÉCNICO DI-19146
# SUBDIRECCIÓN DE ANÁLISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO
# GRUPO ASISTENCIA TÉCNICA
# RADICADO IDIGER 2023ER11061

## 1. DATOS GENERALES DEL EVENTO

| ATENDIÓ: DIEGO CAMILO PLAZAS OLAYA | | | | SOLICITANTE: Grupo Conceptos Técnicos para la Planificación Territorial IDIGER |
|---|---|---|---|---|
| **CAT** | 13 | **MÓVIL:** | CON | |
| **FECHA:** | 17 de mayo de 2023 | **HORA:** | 8:20 | **VIGENCIA:** Temporal mientras no se modifiquen significativamente las condiciones físicas del sector |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **DIRECCIÓN:** | Carrera 70B # 3-31 Sur | **COORDENADAS ÁREA INSPECCIONADA** | X: 93715 – 93840<br>Y: 102557 – 102638 |
| **BARRIO/SECTOR CATASTRAL:** | Hipotecho Occidental | **ÁREA DIRECTA AFECTADA:** | 30 m³ |
| **UPZ:** | 44 – Américas | **POBLACIÓN ATENDIDA:** | 550 |
| **LOCALIDAD:** | 8 – Kennedy | **FAMILIAS** 180 **ADULTOS** 350 | **MENORES** 200 |
| **CHIP:** | AAA0041EHXR | **PREDIOS EVALUADOS:** | 1 |
| **AREA INSPECCIONADA:** | 0.5 Ha. | **DOCUMENTO REMISORIO:** | CR-48586 |

## 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 insegura, 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 predio de la Carrera 70B # 3-31 Sur se localiza en el sector catastral Hipotecho Occidental de la Localidad de Kennedy y según el mapa CG-3.3.1 "Amenaza por movimientos en masa" del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá – POT (Decreto 555 de 2021), se encuentra en una zona que no presenta amenaza media o alta por movimientos en masa. Así mismo, de acuerdo con el Mapa CG-3.3.10 "Amenaza por inundación" del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá – POT, se localizan en un sector sin cobertura de amenaza de inundación por desbordamiento.

Una vez revisado el Sistema de Información para la Gestión de Riesgos y Cambio Climático (SIRE), se encontró que el IDIGER en el marco de sus funciones y en atención a diferentes requerimientos realizados por parte de la comunidad a través de radicados o eventos de emergencia ha desarrollado varias visitas técnicas al sector de interés, a partir de lo cual se han emitido los documentos técnicos relacionados en la Tabla 1; los cuales puede ser consultados en el Centro de Documentación e Información CDI del IDIGER

**Tabla 1.** Documentos emitidos por el IDIGER para el predio de interés

| No. | DOCUMENTO | FECHA |
|---|---|---|
| 1 | DI-11545 | 26 de marzo de 2018 |
| 2 | DI-15566 | 23 de marzo de 2021 |
| 3 | CAR-3203 | 15 de septiembre de 2022 |

Conforme se señala en los documentos listado previamente, en el año 2018 se hace inspección del }5Conjunto Residencial Plaza de las Américas, destacando que no se evidencian daños en las zonas
comunes ni sótanos de los edificios del conjunto. No obstante, en visita del año 2021, se identificaron algunos desplazamientos y fisuras leves en las fachaletas del muro de cerramiento del costado sur de las torres 1, 2 y 3; situación que no representaba un compromiso en la estabilidad y habitabilidad de las edificaciones del conjunto. Por su parte, en la visita del año 2022 para la verificación del muro de cerramiento del conjunto, se concluyo que dicha estructura amenazaba ruina destacando que la clasificación global del daño del muro es Moderado, lo cual significa que existe daño menor localizado en muchos elementos no estructurales, y/o daño menor localizado en algunos elementos estructurales.

En términos generales, los documentos en mención recomiendan a los responsables del Conjunto Residencial Plaza de las Américas adelantar acciones de mantenimiento y/o reparación sobre los elementos que presentan daños con el apoyo de personal idóneo y teniendo en consideración los requerimientos establecidos por la normatividad vigente.

## 7. LOCALIZACIÓN

Personal del Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático - IDIGER, realizó visita técnica el día diecisiete (17) de mayo de 2023, al Conjunto Residencial Plaza de las Américas emplazado en el predio de la Carrera 70B # 3-31 Sur, barrio Hipotecho Occidental de la Localidad de Kennedy, que se muestra en la Figura 1.

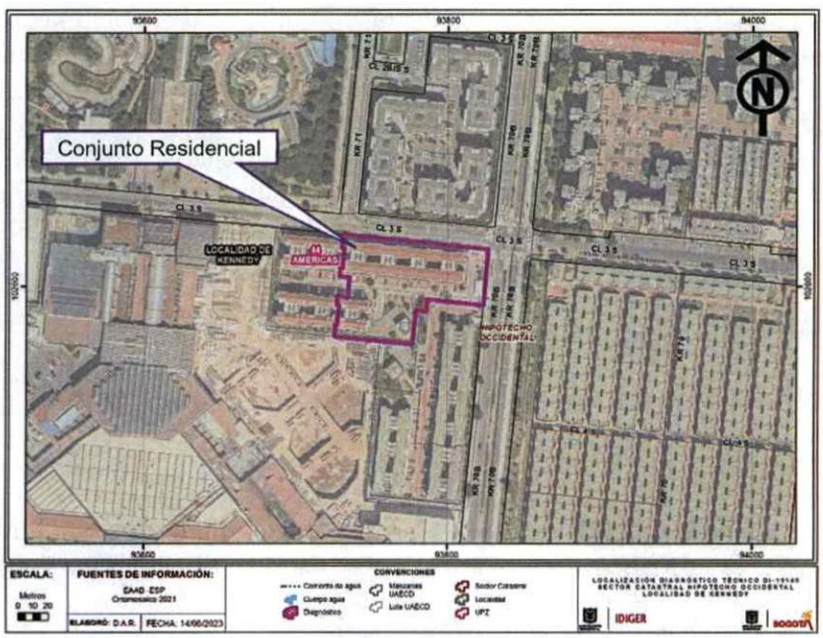



**Figura 1.** Localización general del Conjunto Residencial Plaza de las Américas

## 8. DESCRIPCIÓN

El predio de la Carrera 70B # 3-31 Sur, se localiza en una zona de topografía relativamente plana, urbanísticamente consolidada, con vías de acceso pavimentadas y presencia de los servicios públicos domiciliarios básicos.

En el predio en mención, se emplaza el Conjunto Residencial Plaza de las Américas, conformado por 5 torres de 5 niveles y un semisótano, con una edad estimada de alrededor de 25 años, construida según la inspección visual, bajo un sistema estructural de muros de carga en concreto reforzado y placa de entrepiso maciza en el mismo material (Fotos 1 y 2). De acuerdo con la solicitud allegada, se realiza inspección general al conjunto en compañía de algunos residentes, encontrando las siguientes situaciones:

I. Humedades en los muros perimetrales del semisótano, generalmente en el primer tercio de la altura, coincidiendo con el sector del muro localizado bajo el nivel del terreno (Fotos 3 y 4). Esta situación no evidencia cambios con relación a lo descrito en el DI-15566.
II. Fisuras aisladas en algunos muros del semisótano con aberturas inferiores a 1mm y longitudes que oscilan entre 0.5m y 1.5m (Fotos 3 y 4).
III. Hormigueo del concreto sobre algunos muros del semisótano (Foto 5).
IV. Fisuras en la fachaleta de los muros de cerramiento del costado suroccidental de las torres 1, 2 y 3 en el primer nivel (Foto 6). Esta situación no evidencia cambios significativos con relación a lo descrito en el DI-15566.
V. Agrietamiento y dislocación de piezas de mampostería del muro de cerramiento del conjunto, en el costado suroccidental, acompañado del desplome o inclinación de un tramo de aproximadamente 3m de longitud (Foto 7). Esta situación no evidencia cambios significativos con relación a lo descrito en el CAR-3203.
VI. Hundimiento en una zona verde en la parte posterior de la torre 1 (Foto 8).

Es importante mencionar que, durante la visita la comunidad del conjunto refirió que los daños anteriormente descritos se detonaron a causa de algunas labores constructivas que se adelantaron en el predio de la Carrera 71D # 6-94 Sur, donde se emplaza el Centro Comercial Plaza de las Américas; situación que no es posible precisar a partir de la inspección visual, mas aun cuando en dicho predio actualmente no se evidencian acciones constructivas. Adicionalmente, es importante señalar que, a lo largo del recorrido adelantado, se evidenciaron sobre algunos muros de las edificaciones evaluadas, lo que al parecer son unos testigos para un control topográfico; instalados según la comunidad por personal del centro comercial.

## 9. POSIBLES CAUSAS

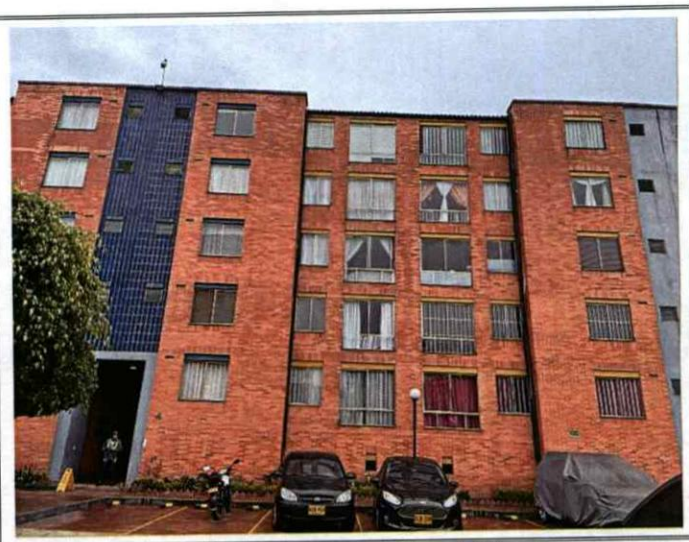
Es probable que los daños descritos eventualmente puedan relacionarse con:

I. Niveles freáticos y/o agua lluvias que se infiltran al terreno en las zonas verdes y/o daños en redes hidrosanitarias del conjunto.
II. La dilatación de juntas constructivas; que se hicieron visibles posiblemente ante movimientos diferenciales de la construcción o con procesos de retracción y fraguado del concreto. Situación que a partir de la inspección visual no se puede precisar.
III. Deficiencias constructivas.

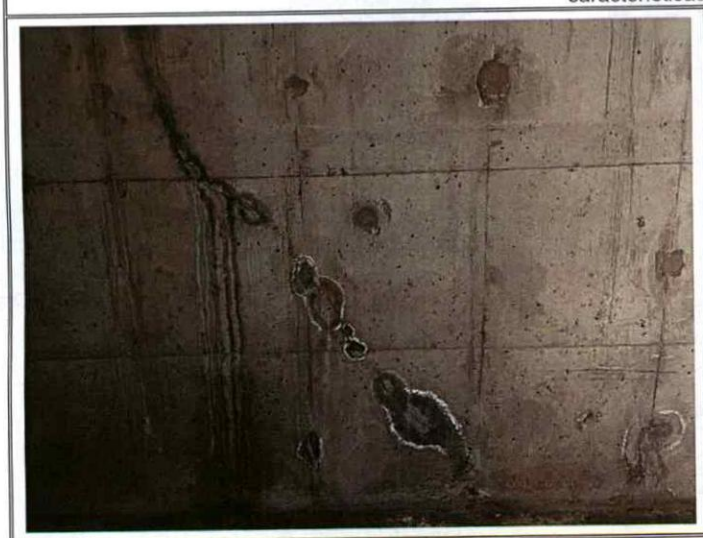
IV. Deficiencias constructivas en los materiales de adherencia de la fachaleta, falta de mantenimiento y/o asentamientos diferenciales de la construcción
V. Asentamientos diferenciales, inducidos posiblemente por eventuales labores de excavación en el predio del centro comercial.
VI. Perdida de suelo posiblemente durante eventuales labores de excavación en el predio del centro comercial.

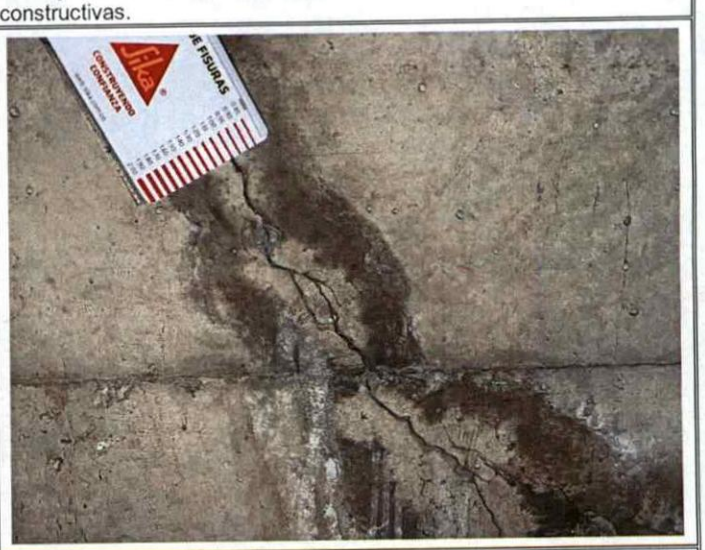
## 10. REGISTRO FOTOGRÁFICO





**Fotos 1 y 2.** Vista general de las edificaciones que hacen parte del Conjunto Residencial Plaza de las Américas. Evidencia de las características constructivas.






**Fotos 3 y 4.** Humedades y Fisuras identificadas sobre los muros del semisótano



**Foto 5.** Hormigueo en muros del semisótano



**Foto 6.** Daños fachaleta



**Foto 7.** Daños muro de cerramiento



**Foto 8.** Hundimiento zona verde

## 11. DAÑOS

**Tabla 2.** Daños observados sobre los predios evaluados en el presente informe.

| No. | DIRECCIÓN | RESPONSABLE (DATO TOMADO EN CAMPO) | TIPO DE CONSTRUCCIÓN | USO | N° DE PISOS | DAÑO |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Conjunto Residencial Plaza de las Américas Carrera 70B # 3-31 Sur | Administración | Muros de carga | Habitacional | 5 | Leves |

**AFECTACIÓN EN INFRAESTRUCTURA PÚBLICA:**

| SI | | NO | X | ¿CUAL? | |
|---|---|---|---|---|---|

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

De no adelantarse las acciones de mantenimiento pertinentes, es probable que se presente un avance de las afectaciones conllevando a un deterioro de las condiciones físicas de los apartamentos y de la torre.

## 13. ACCIONES ADELANTADAS

Inspección visual y evaluación cualitativa de las condiciones físicas de las edificaciones que hacen parte del Conjunto Residencial Plaza de las Américas emplazado en el predio de la Carrera 70B # 3-31 Sur, barrio Hipotecho Occidental de la Localidad de Kennedy.

Se dan las recomendaciones verbales a las personas que atienden la visita, con el fin de dar a conocer las condiciones actuales de riesgo de los predios evaluados y de cómo hacer seguimiento a sus condiciones de estabilidad. Así mismo, se le informan las competencias de IDIGER y el alcance de la visita técnica.

## 14. CONCLUSIONES

La estabilidad y habitabilidad de las edificaciones que hacen parte del Conjunto Residencial Plaza de las Américas emplazado en el predio de la Carrera 70B # 3-31 Sur, barrio Hipotecho Occidental de la Localidad de Kennedy, no se encuentran comprometidas ante cargas normales de servicio, por los daños identificados en algunos muros del semisótano, en fachadas, mutro de cerramiento y/o zonas comunes. A partir de la inspección visual se considera incierto el comportamiento de las edificaciones ante la ocurrencia de cargas dinámicas como por ejemplo un sismo.

## 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:

Se reiteran las recomendaciones realizadas por el IDIGER en los documentos emitidos previamente para el Conjunto Residencial Plaza de las Américas, relacionadas con:

- En el caso de no existir restricciones y/o condicionamientos al uso del suelo para el predio de la Carrera 70B # 3-31 Sur, barrio Hipotecho Occidental de la Localidad de Kennedy, se recomienda a la copropiedad del Conjunto Residencial Plaza de las Américas, implementar acciones para el mantenimiento y/o mejoramiento de la calidad de las edificaciones del conjunto, principalmente en lo relacionado con las redes hidrosanitarias, la fachaleta afectada de las torres y el muro de cerramiento, con el propósito de garantizar condiciones óptimas de funcionamiento durante su vida útil de las estructuras afectadas. Dichas acciones deberán adelantarse con el apoyo de personal idóneo, garantizando que se cumplan los requerimientos establecidos en la normatividad vigente, para lo cual se deben tramitar los permisos y licencias respectivos.

- Alcaldía Local de Kennedy, desde su competencia y en virtud de lo establecido en el Artículo 11 de la Ley 2116 de 2021, adelantar la vigilancia del cumplimiento de las normas vigentes sobre desarrollo urbano, usos del suelo y subsuelo y reforma urbana, así como de la adopción de

medidas para la protección, recuperación y conservación del espacio público, ambiente y bienes de interés cultural del Distrito.

A la Alcaldía Local de Kennedy, adelantar en el marco de sus competencias la verificación de las actas de vecindad desarrolladas en el marco de la posible construcción del predio de la de la Carrera 71D # 6-94 Sur, donde se emplaza el Centro Comercial Plaza de las Américas y demás acciones pertinentes, a fin de constatar las condiciones de las estructuras afectadas antes de iniciadas las obras y compararlas con las condiciones actuales, para poder establecer, si se las afectaciones existentes eventualmente se presentaron durante la ejecución del proyecto; en caso afirmativo adelantar las acciones correspondientes con los responsables de dicha construcción, para que ejecuten las intervenciones necesarias. Estas acciones deberán implementarse con el apoyo de personal idóneo, garantizando que se cumplan los requerimientos establecidos en la normatividad vigente, para lo cual se deben tramitar los permisos y licencias respectivos.

A la copropiedad del Conjunto Residencial Plaza de las Américas emplazado en el predio de la Carrera 70B # 3-31 Sur, barrio Hipotecho Occidental de la Localidad de Kennedy, en el caso de querer determinar con mayor detalle el grado de afectación de los diferentes elementos que conforman las estructuras y el detonante de los daños identificados, se recomienda adelantar un estudio de patología y vulnerabilidad estructural, con el apoyo de personal idóneo para tal fin.

A la Alcaldía Local de Kennedy, adelantar las acciones administrativas tendientes a realizar el seguimiento de las recomendaciones impartidas mediante este diagnóstico técnico con el objeto de proteger la integridad física de los habitantes y vecinos del sector evaluado.

## 16. APROBACIONES

| *16.1 Elaboró* |
|---|
| Firma:<br>Nombre: DIEGO CAMILO PLAZAS OLAYA<br>Profesión: Ingeniero Civil |
| ***16.2 Revisó*** |
| Firma:<br>Nombre: JAIRO WILLIAM TORRES BECERRA<br>Profesional Especializado 222-29-SARECC<br>Subdirección de Análisis de Riesgos y Efectos de Cambio Climático |