DIAGNÓSTICO Nº DI-3324

1. LOCALIZACIÓN

LOCALIDAD:	(13) Teusaquillo
UPZ:	(101) Teusaquillo
BARRIO:	Palermo
DIRECCION:	Calle 46 No. 14-28
FECHA DE VISITA:	Agosto 24 de 2007
SOLICITANTE:	SECRETARIA DE GOBIERNO
PREDIOS EVALUADOS:	Uno
POBLACION BENEFICIADDA:	1 persona

Este informe corresponde a la visita técnica para verificar el estado y condiciones del inmueble de uso institucional ubicado en la calle 46 No. 14-28 correspondiente a las antiguas instalaciones de la Alcaldía Local de Teusaquillo.

2. ANTECEDENTES

Después de consultar la base de datos de la entidad, se encontró que este inmueble fue objeto de una inspección por parte de personal técnico de la DPAE realizada el 5 de Agosto de 2005 y como resultado de ésta se emitió el diagnóstico técnico ***DI-2445***, el cual fue remitido a la Alcaldía Local de Teusaquillo mediante oficio ***RO-15490*** el 12 de Agosto de 2005.

Del diagnóstico antes mencionado es importante mencionar lo siguiente:

- *De acuerdo con la información suministrada durante la visita el inmueble inspeccionado posee un valor patrimonial. Por otra parte se nos informó que no se han realizado intervenciones y/o modificaciones al inmueble.*
- *Teniendo en cuenta las condiciones que presenta el altillo se recomienda como medida preventiva restringir su uso, hasta tanto se implementen obras de reparación tanto en muros como en la superficie de piso. Debe evitarse el almacenar cargas que superen la capacidad de resistencia real del entrepiso del altillo.*
- *Salvo el sector del altillo, se pudo constatar que en general la edificación se encuentra en buen estado y no se advierte un compromiso de su estabilidad ante las cargas habituales. En general se recomienda implementar periódicamente el mantenimiento que garantice condiciones adecuadas de seguridad y servicio del inmueble.*
- *.... teniendo en cuenta el año de construcción y las características del inmueble la cual no es adecuada para resistir cargas dinámicas, se recomienda implementar las obras de reforzamiento estructural con el propósito de llevar la construcción a niveles de seguridad aceptables definidos en las actuales Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-98 Ley 400 de 1997.*
- ... cualquier intervención que se adelante en el inmueble debe estar sujeta a las disposiciones que determinen las normas que sobre el manejo del patrimonio cultural inmobiliario existen.
- ... es el Departamento Administrativo de Planeación Distrital DAPD la entidad a quién técnica, funcional y misionalmente le corresponde el manejo del patrimonio cultural inmobiliario del distrito (numeral 1 del Artículo 310

del Decreto 190 de 2004); la definición de las políticas, estrategias y programas de intervención, conservación, restauración, rehabilitación, adecuación y mantenimiento de los Bienes de Interés Cultural, así como la encargada de elaborar las propuestas normativas para su protección, realizar el inventario, registro y la identificación, proponer la declaratoria de nuevos bienes de interés cultural y adelantar los estudios frente a su conservación

3. DESCRIPCION

Como se anotó en el *DI-2445*, la edificación que presenta el estilo de construcción típica de mediados del siglo pasado para las urbanizaciones residenciales del sector y que consta de dos pisos, altillo y cubierta en teja de barro; presenta una estructura principal que consiste en un sistema de muros de carga en mampostería de ladrillos arcilla cocida sin elementos de confinamiento y con espesores variables entre 15 y 20 cm. Los muros divisorios del altillo y los cielos rasos de la construcción son en esterilla de guadua pañetada y los entrepisos, incluyendo las escaleras principales son en madera.

De acuerdo con lo observado en la visita, la fachada principal y la cubierta de la edificación no presentan evidencia de fallas estructurales importantes ni se observan efectos por asentamientos diferenciales (foto 1). De manera generalizada se observa la presencia de humedades en los muros de la edificación (foto 2), que unido a la falta de mantenimiento y aireación, ha ocasionado un estado de deterioro moderado en los entrepisos de madera, con colapsos locales en diferentes lugares de la edificación (foto 3 y 4). Como efecto colateral del deterioro de los entrepisos se observa que el cielo raso se encuentra dilatado de los muros y un estado de fisuración moderado (foto 5).

El estado general del altillo, en donde los muros divisorios presentan alto grado de deterioro (foto 6) y las deformaciones que se presentan en el entrepiso de madera, hace que esta área de la edificación sea la que presenta mayor grado de deterioro.

4. REGISTRO FOTOGRAFICO

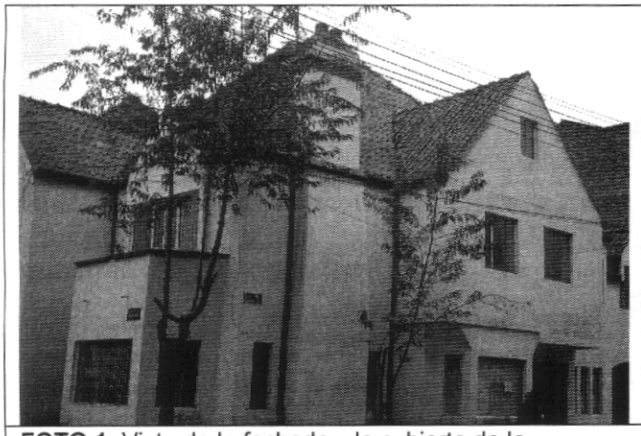


FOTO 1. Vista de la fachada y la cubierta de la edificación.

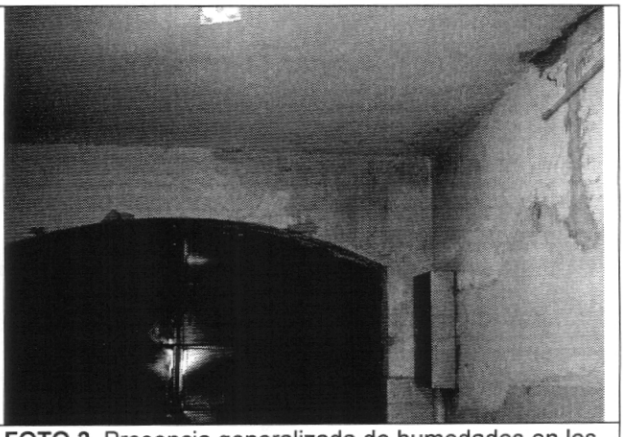


FOTO 2. Presencia generalizada de humedades en los muros.

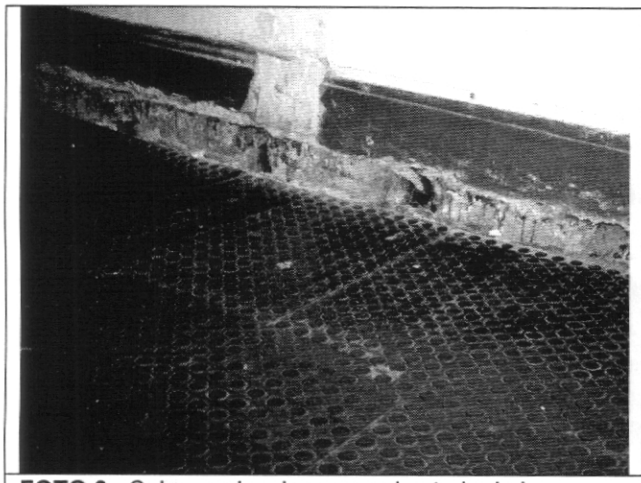


FOTO 3. Colapsos locales por mal estado de los elementos de soporte del entrepiso.



FOTO 4. Colapsos locales por mal estado de los elementos de soporte del entrepiso.



FOTO 5. Dilataciones y estado moderado de fisuración de los cielos rasos.

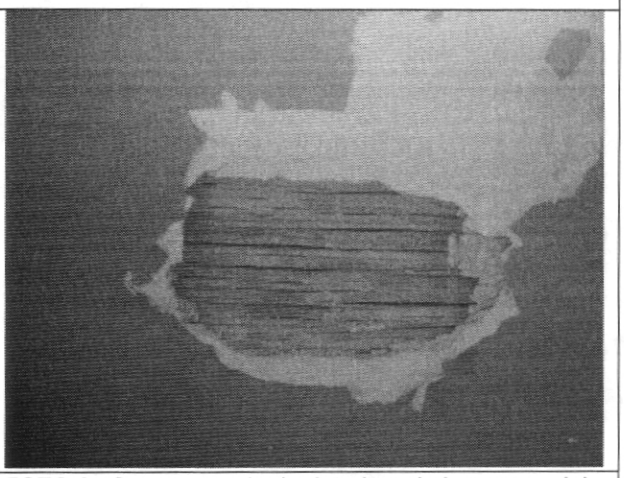


FOTO 6. Severo estado de deterioro de los muros del altillo.

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En general, y en concordancia con las recomendaciones del ***DI-2445***, la estabilidad general de la edificación no se encuentra comprometida bajo la acción de las cargas normales de servicio, toda vez que no se evidencian fallas estructurales importantes ni asentamientos diferenciales apreciables.

Para la rehabilitación se recomienda realizar todas las obras de mantenimiento preventivo y de recuperación, especialmente de los entrepisos y cielos rasos, ya que en las condiciones en las que se encuentran, hacen que el uso de la edificación no sea seguro y su vulnerabilidad funcional sea evidente.

Teniendo en cuenta la fecha de construcción de la edificación, ésta no cuenta con elementos sismorresistentes de acuerdo a la Norma NSR-98 "Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente" y por lo tanto, como la mayoría de las edificaciones similares del sector y en general de la ciudad, es vulnerable ante la posibilidad de eventos sísmicos; por esto, es necesario que en el mediano plazo se hagan los estudios técnicos de vulnerabilidad estructural que definan la obras para realizar el reforzamiento estructural de la edificación.

6. NOTA

Las conclusiones y recomendaciones del presente informe están basadas en las características observadas durante la inspección visual, la cual es necesariamente limitada; por lo tanto, pueden presentarse situaciones no previstas que se escapan del alcance del presente diagnóstico. Su vigencia es temporal, mientras no se modifiquen significativamente las condiciones de la edificación.

Elaboró: **JOSE LUIS REYES G.** Ingeniero Civil – Especialista en Estructuras MAT. No. 25202-43198 CND	Elaboró: **CARLOS A. CHAVARRO M.** Ingeniero Civil – Especialista en Estructuras MAT. No. 25202-50970 CND
Aprobó: **Vo. Bo. LUCY GONZALEZ MARENTES** Subdirector de Gestión Sectorial	 **Vo. Bo. DIANA MARCELA RUBIANO VARGAS** Directora